







IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA DUBROVNIKA

III. OBRAZLOŽENJE

Prijedlog plana za javnu raspravu



PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Županija: DUBROVAČKO - NERETVANSKA	
Grad: DUBROVNIK	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA DUBROVNIKA	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 5/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Dubrovnika"
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: dr.sc. Božo Benić, mag.ing.arch.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23): klasa: _____ ur.broj: _____ datum: _____	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Gajeva 2a	Odgovorna osoba:  Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arch.
Odgovorna voditeljica izrade Plana: Ana Putar, dipl.ing.arch.	  ANA PUTAR dipl.ing.arch. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 485
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. (do 31.10.2024.) Lili Bračun, dipl.ing.arch. Sara Brmbota, mag.ing.arch. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Ines Kotula, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch. (do 31.10.2024.) Iva Lukinić, dipl.ing.arch.	Gordan Maček, dipl.ing.prom. Antonio Pavešković, univ.mag.geogr. i univ.bacc. hist. Kristina Perkov, mag.ing.arch. (do 22.6.2025.) Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arch. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arch. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arch.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: mr. sc. Marko Potrebeca
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



SADRŽAJ

UVOD 3

1	POLAZIŠTA.....	5
1.1	ANALIZE STRUČNIH PODLOGA, ZAHTJEVA JPT I INICIJATIVA GRAĐANA I PRAVNIH OSOBA	5
1.1.1	Stručne podloge	5
1.1.2	Zahtjevi JPT	5
1.1.3	Inicijative građana i pravnih osoba	6
1.2	KLJUČNA POLAZIŠTA ZA DEFINIRANJE KONCEPTA IZMJENA I DOPUNA GUP-a	7
1.2.1	Proces participacije	8
1.2.2	Demografska analiza	14
1.2.3	Postojeća izgrađenost - mogućnosti širenja	15
1.2.4	Krajobrazna studija	17
1.2.5	Konzervatorska podloga za kontaktnu (buffer) zonu	17
1.2.6	Analiza postojećeg stanja prometne mreže	19
1.3	SWOT ANALIZA	21
2	CILJEVI	24
3	IZMJENE I DOPUNE	25
3.1	PLANSKA URBANIZACIJA	25
3.1.1	Dugoročni razvoj – stvaranje „kružnog grada“	25
	Komolac – predgrađe Dubrovnika 21. stoljeća	28
	Srd – zelena jezgra grada	31
3.1.2	Kratkoročni razvoj – nove zone stanovanja	32
3.2	STROŽI UVJETI UNUTAR IZGRAĐENE STRUKTURE	34
3.2.1	Smanjenje gustoće korištenja i gabarita buduće gradnje	34
3.2.2	Ukidanje mogućnosti gradnje unutar kontaktne zone svjetskog dobra	34
3.3	STRATEŠKA I PROVEDBENA RAZINA PLANIRANJA	36
3.3.1	Urbana pravila i područja primjene urbanih pravila	36
3.3.2	Područja na kojima se neposredno provodi GUP	39
3.3.3	Područja posredne provedbe – obavezne izrade urbanističkog plana uređenja	39
3.4	ISKAZ NAMJENE POVRŠINA	42
3.5	PROMETNI SUSTAV	43
3.5.1	Cestovni promet - koncept	43
3.5.2	Odabrani pristup planiranju ulične mreže	44
3.5.3	Javne garaže	45
3.5.4	Pješački promet	48
3.5.5	Pomorski promet	49
3.6	ZAŠTITA PRIRODNE BAŠTINE	50
3.6.1	Zaštićeni dijelovi prirode	50
3.6.2	Područja ekološke mreže	51
3.6.3	Krajobraz	52
3.7	ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE	53
3.7.1	Međunarodna zaštita – UNESCO WHS	53
3.7.2	Nacionalna zaštita – Registar kulturnih dobara	53
3.7.3	Zaštita prostornim planovima šireg područja i više razine	53
3.7.4	Zaštita ovim GUP-om	54



III. OBRAZLOŽENJE



UVOD

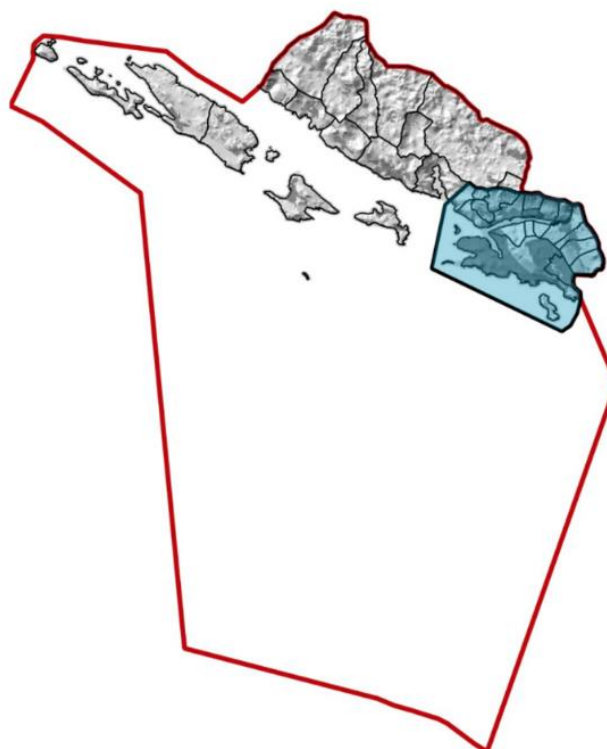
Postupak Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (u nastavku: GUP-a) započeo je na temelju **Odluke o izradi** koju je **donijelo Gradsko vijeće** Grada Dubrovnika u **ožujku 2021.** godine, koja je objavljena u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika" br. 5/21.

Navedenom su Odlukom o izradi, između ostalog, definirani razlozi donošenja izmjena i dopuna te ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna GUP-a. Riječ je o **sveobuhvatnim izmjenama i dopunama**, kojima se definira **smjer budućeg prostornog razvoja Grada**.

Tako se u članku 3. Odluke o izradi navodi da će se Izmjenama i dopuna Plana pristupiti radi:

- usklađenja s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije
- usklađenja s Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika
- uvrštenja kontaktne (buffer) zone dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika
- usklađenja sa smjernicama Konzervatorske podloge za kontaktnu zonu dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika
- usklađenja sa smjernicama Plana upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a „Starim gradom Dubrovnikom“
- usklađenja s važećim zakonskim i podzakonskim propisima iz područja prostornog planiranja, zaštite mora, uređenja i zaštite obalnog, posebno otočkog i zaštićenog područja te drugih srodnih područja koji su stupili na snagu nakon donošenja posljednjih izmjena i dopuna Plana
- ugradnje mjera radi ublažavanja klimatskih promjena i prilagodbe klimatskim promjenama
- realizacije preporuka, mjera i aktivnosti navedenih u Izvješću o stanju u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje 2014-2018.
- usklađenja demografskih, gospodarskih i drugih podataka od utjecaja na prostorno uređenje koji su se izmijenili u razdoblju od donošenja Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Plan)
- revizije planskih rješenja infrastrukturne mreže (promet, vodoopskrba, odvodnja, energetika i dr.)
- preispitivanja broja propisanih urbanističkih planova uređenja te, sukladno detaljnim urbanističkim analizama propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja
- određivanja zona za koje je potrebno donijeti urbanističke planove urbane preobrazbe i urbane sanacije
- implementiranja zona sanitarnih zaštita izvorišta na području Grada Dubrovnika u prostorno-plansku dokumentaciju
- planiranja sadržaja od interesa za Grad Dubrovnik u cilju stvaranja planskih preuvjeta za realizaciju gradskih projekata
- otklanjanja uočenih nedostataka i neusklađenosti Odredbi za provođenje i njihovo usklađivanje s vrijednostima prostora
- ispravaka grešaka i usklađenja u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana uočenih tijekom provedbe Plana
- zahtjeva javnopravnih tijela iz područja njihove nadležnosti, prijedloga građana, mjesnih odbora, gradskih kotara i drugih korisnika prostora
- usklađivanja podloga koordinatnom sustavu HTRS96/TM i kartografskih prikaza digitalnom katastarskom planu
- drugih izmjena i dopuna za koje se utvrdi potreba tijekom postupka izrade Izmjena i dopuna Plana, a koje proizlaze iz prethodno navedenih razloga.

Istovremeno s postupkom izrade i donošenja Izmjena i dopuna GUP-a provodi se i **postupak** izrade i donošenja **Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika** (u nastavku: PPUG-a), što osigurava **usklađenost** ovih dvaju važnih dokumenata.



Slika 1. Odnos obuhvata GUP-a u odnosu na obuhvat Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika

Postupci izrade, odnosno izmjena i dopuna oba važeća plana (GUP-a i PPUG-a) definirani su Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), dalje u tekstu: Zakon. U skladu sa Zakonom, **nositelj izrade** ovih postupaka je **Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša** Grada Dubrovnika, a **stručni izrađivač** je **Urbanistica d.o.o.** iz Zagreba.

I. faza u procesu izrade izmjena i dopuna GUP-a, koja se odnosila na **analitički dio**, završila je **u veljači 2023.** elaboratom „*Analiza stručnih podloga i zahtjeva javnopravnih tijela te fizičkih i pravnih osoba*“.

II. faza postupka izmjena i dopuna GUP-a, podrazumijevala je izradu preliminarnu koncepciju, odnosno **definiranje koncepta** prostornog razvoja Grada, koji je dan kroz niz tekstualno i grafički iskazanih smjernica. Osim **na temelju provedenih analiza**, koncept je izrađen na temelju **rezultata participativnog procesa**, koji je, iako nije propisan zakonom i predstavlja određeni nadstandard u izradi prostornih planova, proveden u periodu od travnja do početka srpnja 2023. godine, s ciljem prikupljanja relevantnih podataka od strane stručne i opće javnosti. Druga faza **završila** je elaboratom „*Preliminarna koncepcija*“, koji je prihvaćen od strane Savjeta za urbanizam i gradonačelnika **u srpnju 2023.**

U III. fazi postupka izrade izmjene i dopune GUP-a - izrade **Nacrta prijedloga** u skladu zakonski definiranim sadržajem i procedurom, **razrađivala su se planska rješenja na temelju definiranog koncepta** te su definirani uvjeti za neposrednu provedbu na područjima na kojima se GUP neposredno provodi i smjernice za izradu detaljnijih planova za područja na kojima je GUP-om određena obaveza izrade detaljnijih planova - urbanističkih planova uređenja (UPU-ova). U odnosu na prihvaćenu preliminarnu koncepciju došlo je do određenih izmjena i prilagodbi (u smjeru daljnje zaštite prostora i ostvarivanja javnog interesa), a glavne odrednice koncepta su zadržane.



1 POLAZIŠTA

U prvom, analitičkom dijelu procesa, u I. fazi izrade izmjena i dopuna GUP-a, izvršena je **analiza prostora**, koja je podrazumijevala obilazak terena, analizu stvarnog korištenja površina u odnosu na planska rješenja važećih PPUG-a, GUP-a i Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (PPDNŽ-a), analizu prometne i komunalne infrastrukturne mreže, analizu obilježja prostora - prirodnog i kulturnog krajobraza i sl.

Uz navedene analize prostora, **važeći GUP je**, u skladu s Odlukama o izradi, **prenesen (precrtan) na nove podloge u službenoj kartografskoj projekciji**. Pritom je plan topološki uređen i usklađen s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04 i 45/04 – ispr. i 163/04).

1.1 ANALIZE STRUČNIH PODLOGA, ZAHTJEVA JPT I INICIJATIVA GRAĐANA I PRAVNIH OSOBA

U sklopu I. faze analizirani su i svi dostupni podaci koji odgovaraju razlozima i ciljevima izrade izmjena i dopuna planova, a koje je nositelj izrade dostavio stručnom izrađivaču.

Rezultat provedene analize sadržan je u elaboratu **Analiza stručnih podloga i zahtjeva javnopravnih tijela te fizičkih i pravnih osoba**, kojeg je izrađivač završio u siječnju 2023., a nositelj izrade verificirao u veljači 2023. Navedeni elaborat sastoji se od tri glavne cjeline:

1. analize stručnih podloga
2. analize zahtjeva javnopravnih tijela (JPT)
3. analize zaprimljenih zahtjeva - inicijativa fizičkih i pravnih osoba.

Detaljno je analizirano **11 stručnih podloga, 49 zahtjeva JPT** (108 podnesaka, u dva navrata) te ukupno **77 inicijativa fizičkih i pravnih osoba**.

1.1.1 Stručne podloge

Stručne podloge analizirane su u kontekstu važećih PPDNŽ-a, PPUG-a i GUP-a, a u kratkim osvrtima / komentarima istaknuta je problematika u smislu potrebe preispitivanja određenih planskih rješenja iz važećih planova, dan je osvrt na potrebu i moguće načine pristupanja pojedinim temama i sl. Analizirane su sljedeće stručne podloge:

1. Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra starog grada Dubrovnika
2. Plan upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a starim gradom Dubrovnikom
3. Krajobrazna studija za administrativno područje Grada Dubrovnika
4. Plan prilagodbe klimatskim promjenama
5. Izvješće o stanju u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje od 2014.-2018.
6. Urbanističko-arhitektonska studija Pobrežje
7. Održiva prometna strategija Grada Dubrovnika
8. Prometna studija Grada Dubrovnika
9. Urbanistički elaborat održivog razvoja Grada Dubrovnika u funkciji poboljšanja urbane mobilnosti
10. Integrirani gradski projekt Gruž- Grad
11. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje rive u Gružu.

1.1.2 Zahtjevi JPT

Zahtjevi JPT analizirani su na način da je dan sažetak svakog pojedinog zahtjeva te su teme razlučene prema planu (GUP i/ili PPUG) i prema segmentu plana na koji se odnose. Od ukupnog broja pozvanih sudionika u izradi, po pozivu za očitovanje, za oba ili samo jedan od planova, jednom ili više puta, očitovali su se:

1. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja
2. Ministarstvo kulture i medija
3. Ministarstvo obrane
4. Ministarstvo poljoprivrede



5. Ministarstvo unutarnjih poslova
6. Dubrovačko-neretvanska županija - Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije
7. Dubrovačko-neretvanska županija - Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije
8. Dubrovačko-neretvanska županija - Upravni odjel za gospodarstvo i more / upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more
9. Dubrovačko-neretvanska županija - Upravni odjel za zaštitu okoliša, imovinsko-pravne i komunalne poslove / Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove
10. Grad Dubrovnik - Upravni odjel za europske fondove, regionalnu i međunarodnu suradnju
11. Grad Dubrovnik - Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje
12. Grad Dubrovnik - Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima
13. Grad Dubrovnik - Upravni odjel za kulturu i baštinu
14. Grad Dubrovnik - Upravni odjel za obrazovanje, šport, socijalnu skrb i civilno društvo
15. Grad Dubrovnik - Upravni odjel za turizam, gospodarstvo i more
16. Grad Dubrovnik - Upravni odjel za komunalne djelatnosti, promet i mjesnu samoupravu
17. Grad Dubrovnik - Gradski kotar Grad
18. Grad Dubrovnik - Gradski kotar Gruž
19. Grad Dubrovnik - Gradski kotar Komolac
20. Grad Dubrovnik - Gradski kotar Lapad
21. Grad Dubrovnik - Gradski kotar Mokošica
22. Grad Dubrovnik - Gradski kotar Pile - Kono
23. Grad Dubrovnik - Gradski kotar Ploče iza Grada
24. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Bosanka
25. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Dubravica
26. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Kliševo
27. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Orašac
28. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Osojnik
29. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Suđurađ
30. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Šipanska luka
31. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Trsteno
32. Grad Dubrovnik - Mjesni odbor Zaton
33. Hrvatske autoceste d.o.o.
34. Hrvatske ceste d.o.o.
35. Hrvatske ceste d.o.o. - tehnička ispostava Dubrovnik
36. HOPS - hrvatski operator prijenosnog sustava d.d.
37. HEP operator distribucijskog sustava d.o.o.
38. HAKOM - hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
39. Hrvatske šume d.o.o.
40. Hrvatske vode
41. Državni hidrometeorološki zavod
42. Županijska lučka uprava Dubrovnik
43. Lučka uprava Dubrovnik
44. Vodovod Dubrovnik d.o.o.
45. Javna vatrogasna postrojba Dubrovački vatrogasci
46. Agencija za društveno poticanu stanogradnju
47. Hrvatska komora arhitekata
48. Libertas - Dubrovnik d.o.o.
49. Državna geodetska uprava

1.1.3 Inicijative građana i pravnih osoba

Do 30. studenog 2022. nositelj izrade zaprimio je **77** inicijativa fizičkih i pravnih osoba vezanih za postupak izmjena i dopuna **GUP-a**, koji su dostavljeni stručnom izrađivaču.



KATEGORIJA	OPIS
„Građevinsko“	PRENAMJENA ODREĐENIH ČESTICA U GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA BUDUĆU GRADNJU
„Komunalno“	ZAHTJEV JAVNOPRAVNIH TIJELA KOJI SE ODNOSI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
„Očitovanje“	OČITOVANJE JAVNOPRAVNIH TIJELA O ODREĐENOJ TEMI PREMA PLANSKOJ DOKUMENTACIJI
„Odredbe“	ZAHTJEV PREMA PLANSKOJ DOKUMENTACIJI GDJE SE TRAŽE INTERVENCIJE U ODREDBE ZA PROVEDBU
„Prometnice“	ZAHTJEV KOJI SE ODNOSI NA PROMJENU PROMETNIH POVRŠINA
„Zaštita“	ZAHTJEV KOJI TRAŽI INTERVENCIJU U DIJELU PLANSKE DOKUMENTACIJE KOJA SE ODNOSI NA ZAŠTITU PRIRODNE ILI KULTURNE BAŠTINE
„Razno“	ZAHTJEVI KOJI SE ODOSE NA VIŠE TEMA ILI JE NISU KONKRETNO DEFINIRALI

Slika 2. Prikaz distribucije zahtjeva prema kategorijama

Inicijative građana i pravnih osoba **mapirane** su na način da je **stvorena GIS baza podataka**, koja osim informacija o zahtjevima, sadrži i sve relevantne podatke iz važeće prostorno - planske dokumentacije, iz dostupnih stručnih podloga i baza podataka. Na taj je način bilo moguće dobiti uvid u osnovnu statistiku koja se odnosi na zahtjeve skupno - na udjele prema temi uz koju su zahtjevi vezani, pritiske na pojedina područja, moguće prostorne konflikte i sl.



Slika 3. Prikaz mapiranih zahtjeva fizičkih i pravnih osoba na području obuhvata GUP-a

1.2 KLJUČNA POLAZIŠTA ZA DEFINIRANJE KONCEPTA IZMJENA I DOPUNA GUP-A

Osim stručnih podloga navedenih u poglavlju 1.1.1 *Stručne podloge*, koje su bile izrađene prije pokretanja postupaka izmjene i dopune GUP-a, Grad je u početnoj fazi izrade ovih izmjena i dopuna naručio izradu **Sociološke studije** (*Sociološka studija u svrhu izrade sveobuhvatnih izmjena i dopuna prostornog plana uređenja i generalnog urbanističkog plana grada Dubrovnika, Sveučilište u Zagrebu Filozofski fakultet, Jana Vukić*). Sociološka studija predstavlja jedno od ključnih polazišta za definiranje koncepta budućeg prostornog razvoja Grada, a glavna sastavnica Sociološke studije bio je **proces participacije**, u kojem je sudjelovao veliki broj stručnjaka, ali i predstavnika lokalne zajednice. Nadalje, značajnu ulogu u definiranju koncepta budućeg razvoja Grada ima **demografska analiza** koja je također izrađena u okviru Sociološke studije.

Uz navedenu Sociološku studiju, od ostalih stručnih podloga su pri izradi koncepta u najvećoj mjeri korištene dvije ključne stručne podloge - **Krajobrazna studija** za administrativno područje Grada Dubrovnika te **Konzervatorska podloga** za kontaktnu zonu svjetskog dobra starog grada Dubrovnika (za područje GUP-a).



Jasan okvir koncepta, kojim se određuje budući prostorni razvoj Grada, definiraju mogućnosti i ograničenja koja proizlaze iz Zakona o prostornom uređenju i iz Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije. To se posebno odnosi na **mogućnosti širenja** građevinskih područja **u kontekstu postojeće izgrađenosti**. Iako je definiranje granica građevinskih područja zadaća PPUG-a, bilo je nužno uzajamno sagledavanje mogućnosti širenja prema PPUG-u i željenog koncepta razvoja Grada koji se definira GUP-om.

I na poslijetku, s obzirom na činjenicu da nije postojala kvalitetna prometna studija koja bi sagledala postojeće stanje prometne mreže na čitavom području obuhvata GUP-a, za definiranje planskih rješenja bila je neophodna izrada **detaljne analize postojećeg stanja prometne mreže**, koja je napravljena u okviru postupka izrade izmjena i dopuna GUP-a od strane stručnog izrađivača.

1.2.1 Proces participacije

„Participacija ili sudjelovanje građana predstavlja proces u kojem je svakom pojedincu dana mogućnost sudjelovanja u donošenju odluka koje utječu na većinu. Primjerice, u politici se participacija odnosi na sudjelovanje građana u procesima formuliranja, donošenja i provedbe javnih politika, a što počinje pravom glasa na izborima. **U oblikovanju prostora, participacija se odnosi na sudjelovanje građana u prepoznavanju, razumijevanju i odlučivanju o prostornim, razvojnim i drugim mogućnostima zajedničkog prostora, odnosno prostora javnog interesa.**“¹ (Vukić et al., 2021).

„Participacija jest i mora biti stručno vođen proces kontinuiranog uključivanja različitih društvenih grupa u urbanu transformaciju. Građani nisu stručnjaci pa ih je potrebno kontinuirano informirati na adekvatan način, kako bi se steklo povjerenje i određena znanja nužna za sudjelovanje u procesima odlučivanja. Potrebno je omogućiti pristup informacijama i ispitati stavove građana o različitim aspektima urbane obnove te ih uključivati u oblikovanje planova i prostorne intervencije.“²

Prostor je kompleksan spoj ideja, značenja i memorije, simbola te fizičkih artefakata (baštinskih i suvremenih) koji se u njemu nalaze ili su se nalazili, ali iz perspektive urbane sociologije najvažnije je naglasiti kako jedino „**grad po mjeri čovjeka**“ i prostor kao iznimna vrijednost (ustavna, društvena i osobna) mogu biti temelj vizije razvoja, pa tako i temelj kvalitetnog planiranja te upravljanja prostorom.

Proces participacije stručne i opće javnosti za potrebe izrade sveobuhvatnih izmjena i dopuna PPUG-a i GUP-a Grada Dubrovnika predstavlja glavni aspekt sociološke studije, a sastoji se od više aktivnosti s primarnom svrhom **prikupljanja relevantnih podataka tijekom izrade koncepta** i pripreme prijedloga navedenih izmjena prostornih planova Grada Dubrovnika. Provoditelj svih participativnih aktivnosti bio je Filozofski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, a autorica studije je izv. prof. dr. sc. Jana Vukić.

Izrada sociološke studije uključila je **dvije osnovne faze**:

1. **analitička faza** - sociološka analiza relevantnih dostupnih podataka (od veljače do svibnja 2023. godine)
2. **participativna faza** (od ožujka do srpnja 2023.) koja je sadržavala sljedeće:
 - a. fokus grupa sa stručnjacima – **nezavisni stručnjaci** iz relevantnih područja (jedina održana u Zagrebu)
 - b. fokus grupa s lokalnom i mjesnom samoupravom – **mjesni odbori**
 - c. fokus grupa s lokalnom i mjesnom samoupravom – **gradski kotari** Grada Dubrovnika
 - d. fokus grupa sa stručnjacima – **lokalni stručnjaci** iz relevantnih područja (UNIDU i drugi)
 - e. fokus grupa s **udrugama civilnog društva**

¹ Detaljnije u: Vukić, Jana; Careva, Kristina; Lisac, Rene (2011). *Participacija građana u planiranju i uređivanju javnog prostora - bottom up pristup na primjeru grada Zagreba*. Zagreb: Arhitektonski fakultet, Edicija Acta architectonica, 2021.

² Vukić, Jana (2022). „Urbana obnova i građani – važnost participacije“ (ibid.)



- f. ekspertni **intervjui sa stručnjacima** o specifičnim temama
- g. **online anketa** pod nazivom „Anketno istraživanje u svrhu participacije u pripremi sveobuhvatnih izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije (GUP i PPU) Grada Dubrovnika“.

Fokus grupa - nezavisni stručnjaci (Zagreb)

12. travnja 2023.

Sudionici:

1. prostorno planiranje / urbanizam / arhitektura: Borislav Doklešić, dr. sc. Tihomir Jukić, Jere Kuzmanić (nije prisustvovao, isprika)
2. povijest umjetnosti / zaštita i očuvanje graditeljskog nasljeđa: dr. sc. Miljenko Jurković
3. prometna infrastruktura: dr. sc. Marko Slavulj
4. ekonomija i turizam: dr. sc. Lidija Petrić (nije prisustvovala, isprika)
5. urbana sociologija: dr. sc. Anka Mišetić
6. geografija: dr. sc. Aleksandar Lukić, dr.sc. Josip Faričić (nije prisustvovao, isprika)
7. demografija: dr. sc. Sanja Klempić Bogadi

* Stručnjaci koji se nisu mogli odazvati u terminu održavanja fokus grupe uvršteni su u dio istraživanja koji se provodi metodom intervjua

Zaključci:

- neiskorišteni potencijali grada Dubrovnika i okolice za izmještanje pojedinih funkcija, nužan kvalitetniji i pravedniji raspored sadržaja (podizanje kvalitete života), problem nedefiniranog tipa turizma koji će pomoći razvoju, a ne štetiti Dubrovniku i stanovnicima te problem neusklađenosti zakonodavnog okvira i nadležnosti različitih institucija koje često imaju oprečne zahtjeve
- nužno odrediti i limitirati opterećenje prostora (prometom, turizmom, izgradnjom...) i zaštititi te unaprijediti zelene prostore (parkovi, urbano zelenilo i dr.) zbog autentičnosti ambijenta i klimatskih promjena
- zaštititi i unaprijediti ruralni (nevidljivi) Dubrovnik, potrebno je strateški planirati prostor upravo u tom smislu – očuvati i potaknuti poljoprivredu (OPG-i, ekološka poljoprivreda), ruralni prostor i stanovnike, omogućiti kvalitetu života i održivi turizam (biciklističke rute i dr.)
- održiva mobilnost i oprez da prometna infrastruktura ne uništi ruralne dijelove (Gornja sela...), poštovati smjernice krajobrazne studije
- odlučiti koje su zone turističke, a koje nisu isključivo turističke i pružiti osnovu za razvoj grada kao cjeline - prostorni plan treba biti restriktivan i očuvati prostore koji su još sačuvani (ruralni dijelovi, priroda i dr.)
- problem UNESCO-m zaštićenog Starog grada Dubrovnika kao „mrtvog grada“, broj stanovnika stalno opada, a uvjeti i kvaliteta života su loši (nema sadržaja i mogućnosti oživljavanja zbog prevelike opterećenosti turizmom), stanovanje planirati u drugim dijelovima
- ozbiljno osmisliti viziju razvoja grada ne samo na lokalnoj nego i na mediteranskoj razini
- baština kao pokretač razvoja, ali uključiti kreativne industrije, obrazovanje (sveučilište...) i uvijek sagledavati šire urbano područje
- razvoj Gruža kao „novog grada“, obnova brownfielda u Gružu (TUP)
- zaštititi i sačuvati javni prostor (spriječiti privatizaciju) i urbane zelene zone (neovisno o vlasništvu)

Fokus grupa - mjesni odbori (Dubrovnik)

20. travnja 2023.

Sudionici:

MO Bosanka, MO Brsečine, MO Dubravica, MO Gromača, MO Kliševo, MO Koločep (nisu sudjelovali), MO Lopud, MO Šipanska luka, MO Ljubač, MO Mravinjac, MO Mrčevo, MO Orašac, MO Osojnik, MO Riđica (nisu sudjelovali), MO Suđurađ, MO Tršteno, MO Zaton

Zaključci:



- navode se vrlo konkretne teme za područja pojedinih MO, koja imaju zajednički nazivnik:
 1. infrastrukture - primjeri su nedostaci prometne mreže (divlje ceste, naselja bez pristupa, pristup kroz uske dijelove naselja, nedostatak parkinga), te nedostatak komunalnih sadržaja, kanalizacijske mreže, nekvalitetna vodovodna mreža i sl.
 2. društvenih sadržaja - velik broj MO ističe potrebu za sadržajima kao što su kultura, sportski tereni, dječja igrališta i sl.
- Gornja sela ističu problem opterećenosti velikim tranzitnim koridorima (jadransko-jonski) koji će uništiti autentičnost krajolika
- dio mjesnih odbora ističe problem nedostatka stambenih prostora za mlade obitelji (demografski problem)
- obalni MO ističu probleme pristaništa i zalažu se za uspostavljanje kružne linije između Brsečina, Lopuda i Šipana
- eventualno širenje građevinskih područja treba biti u skladu s okolišem, uz zaštitu vrijednih vizura i baštine, te u korist prvenstveno lokalne zajednice(!) u smislu rješavanja stambenog pitanja i zadržavanja mladih obitelji
- podržali bi propisivanje detaljnijih planova (UPU) ukoliko bi se njima osigurala mogućnost planiranja društvenih sadržaja

Fokus grupa - gradski kotari (Dubrovnik)

21. travnja 2023.

Sudionici:

GK Grad, GK Gruž, GK Komolac, GK Mokošica, GK Montovjerna, GK Pile - Kono, GK Ploče iza Grada, GK Lapad

Zaključci:

- svi se zalažu za zaštitu zelenila, proširivanje šetnica, povezivanje parkova i sprečavanje privatizacije zelenih prostora i preizgrađenosti, traže uređivanje i održavanje zelenih površina u urbanom području, očuvanje povijesnih putova kao pješačkih koridora, promet „okrenuti OD Grada“, a ne da dolazi do Grada; tuneli i garaža iza Grada kao rješenje uz stimulaciju javnog gradskog prijevoza
- nužno je utvrditi nosivi kapacitet i primjenjivati konzervatorsku podlogu, ograničiti turističke djelatnosti i omogućiti život u Gradu, potreban je pristup stanovnicima (promet – dozvoljena dostava za ugostiteljske i turističke objekte, a ne za stanovnike), važna je zelena regeneracija grada
- ističe se stav da je potrebno poštovati konzervatorsku podlogu, ali s druge strane da lokalno stanovništvo ipak od turizma živi i zarađuje zbog čega dio predstavnika ističe potrebu za čuvanjem stečenih prava po pitanju građevinskih zona - eventualno širenje radi "stanovnika"
- većina sugovornika složila se s propisivanjem potrebe izrade UPU-a radi zaštite prostora, pogotovo kad je objašnjeno da većinu zahtjeva koje su iznijeli ne mogu riješiti na razini detaljnosti GUP-a
- na području grada nedostaje sportska infrastruktura i prometna infrastruktura: nogostupi i kapilarne ceste, problemi vezani uz promet i parkiranje te problem sigurnosti u prometu (vezano i uz školu, bolnicu...) - naglašava se potreba za javnim gradskim prijevozom
- zahtjeva se promišljanje o proširivanju parking mjesta na onim parcelama koje su gradskom vlasništvu i otvaraju takve mogućnosti, smatra se da se tako pozitivno može utjecati na kvalitetu života; sigurnost i promet; traži se izgradnja "bypassa" u većem broju kotara kako bi se postiglo prometno rasterećenje (propituje se i mogućnost izvlaštenja u slučaju privatne zemlje)
- neriješeno ostaje pitanje mjesta daljnjeg širenja grada, GK Komolac predlaže širenje na područje Komolca ali uz osiguranje klizišta i izmještanje Libertasa i drugih neprimjerenih sadržaja
- predlaže se razmatranje rive odnosno kontinuiranog prostora javne šetnice (lungo mare) na području Omble, Gruža i Lapada; riva na području Omble omogućila bi stanovnicima pristup obali
- kao problem ističe se i nedostatak komunalnih vezova, ali i plaža
- prometno povezivanje brodom je djelomično rješenje, koje može pokriti dio prometa na relaciji Lokrum-Gruž-Orašac (potrebno detaljnije istraživanje mogućih ruta i broja korisnika)
- smatraju da brza cesta ugrožava izvor Omble



Fokus grupa - lokalni stručnjaci (Dubrovnik)

21. travnja 2023.

Sudionici:

Davorka Cević Premužak, Ivan Viden, Jurica Knego, Petra Marčinko, Nenad Jasprica, Josip Mikuš, Nedjeljka Bobanović (spriječena), Mara Marić (spriječena), Maja Nodari (spriječena), Marija Benić Penava (spriječena), Kristina Mirošević (spriječena), Ana Bratoš Cetinić (spriječena), Nebojša Stojčić (nije se odazvao pozivu), Nikolina Hazdovac Bajić (nije se odazvala pozivu), Branko Glamuzina (nije se odazvao pozivu)

* Stručnjaci koji se nisu mogli odazvati u terminu održavanja fokus grupe uvršteni su u dio istraživanja koji se provodi metodom intervjua

Zaključci:

- potrebno je sagledati dnevne migracije u aglomeraciji, koja od Zatona do Cavtata broji oko 50.000 ljudi; od 1981. pada broj stanovnika u Gradu a raste okolica, započinje proces suburbanizacije
- u tom kontekstu važno je sagledati prometne probleme i povezivanje prostora unutar šireg područja
- pretjerani turizam i sezonalnost rade veliku štetu Dubrovniku, jezgra je nekada bila središte događanja, danas je sadržajno ispražnjena i ne predstavlja više središte grada
- potrebno je urbanistički odrediti podcentre i dati im sve potrebne funkcije; Gruž je formiran kao novi centar grada, ali nema dovoljno sadržaja
- standard izgrađenog prostora u nekim dijelovima grada je iznimno loš - nužna je urbana sanacija i preobrazba izgrađenog prostora, u tom smislu važni su detaljniji planovi (UPU, DPU) kao i provedba javnih natječaja
- očuvati otoke i more, estuarij Omble, Lokrum, plato Srđa; zaštititi obalu odnosno pomorsko dobro; proglasiti parkom prirode što više dijelova otoka i zelenih zona, širenje grada ne smije zahvatiti i uništiti Gornja sela, ona su botanički rariteti; smanjiti svjetlosno zagađenje; urbana ekologija kao važan razvojni aspekt
- važna je kulturna infrastruktura, te razvoj kulturnih i kreativnih industrija koji mogu biti alternativa turizmu
- dolina Komolca predstavlja potencijal ali razvoj je ograničen zbog postojeće logistike/skladišta i opasnosti od erozije

Fokus grupa - udruge civilnog društva (Dubrovnik)

21. travnja 2023.

Sudionici:

Društvo arhitekata Dubrovnik, Udruga Mjera (nisu prisustvovali), Placa kolektiv (udruga se nije odazvala pozivu), Zajednica tehničke kulture Dubrovnik, Udruga inovatora Dubrovačko-neretvanske županije (udruga se nije odazvala pozivu), Udruga Korak Dubrovnik, Društvo turističkih vodiča Dubrovnik, Udruga DART (nisu prisustvovali), Art radionica Lazareti, Hrvatska gorska služba spašavanja, DEŠA Dubrovnik (spriječeni, nisu prisustvovali), Green Sea Safari Dubrovnik (spriječeni, nisu prisustvovali), Hrvatsko planinarsko društvo Sniježnica, Društvo prijatelja dubrovačke starine, Društvo građevinskih inženjera Dubrovnik

Zaključci:

- ističe se stambeni problem u Dubrovniku (cijena nekretnina dovodi do nedostatka stambenog prostora), problem javnog prostora i potreba za detaljnim planom za povijesnu jezgru – UPU
- važna je disperzija sadržaja, različite lokacije i dijeljenje prostora, programi za mlade ali i za sve ostale dobne skupine, starije stanovnike i osobe s invaliditetom
- planom je potrebno utjecati na kvalitetu stanovanja, smanjiti broj jedinica a povećati kvalitetu i dostupnost sadržaja
- javni sadržaji trebaju biti prioritet, potrebna je disperzija sadržaja i dijeljenje, ali se ističe nužnost osiguranja adekvatnog prostora; policentričnost je nužna
- gradu trebaju „radikalna rješenja“ koja će okrenuti negativne trendove u razvoju prostora
- povezanost otoka i omogućavanje sadržaja za stanovnike
- važna je kultura stanovanja i kvalitete prostora; javni natječaji su nužni za javne sadržaje



- predlaže se izgradnja tehnološkog parka (Komolac) te sadržaja obrazovanja, povoljnijeg stanovanja, sportskih sadržaja i sl.
- problem prometa, sve ustanove su u povijesnoj jezgri, a ne može se do njih, predlaže se izmještanje u Gruž – većina se slaže da udruge nemaju adekvatan prostor i da to treba riješiti na način koji će biti zadovoljavajući za sve, može se prostor dijeliti, biti multifunkcionalan, ali ga trebaju kao i GK za sastanke i druge aktivnosti (ljetnikovci mogu biti potencijalna mjesta za udruge)

Ekspertni intervjui sa stručnjacima

21. travnja 2023.

Kao dopuna planiranim i provedenim participativnim aktivnostima u procesu izrade Izmjena i dopuna PPUG-a i GUP-a nakon analize podataka, tijekom mjeseca svibnja upućeni su pozivi na sudjelovanje u intervjuiima stručnjacima koji nisu prisustvovali provedenim fokus grupama, a čije mišljenje je procijenjeno kao relevantno za teme PPU-a i GUP-a, ili stručnjacima koji su prisustvovali ali je bilo potrebno dodatno pojašnjenje određenih aspekata rasprave zbog vremenskog ograničenja fokus grupa.

S navedenim ciljem napravljen je popis stručnjaka koji je u nastavku zajedno s komentarom o (ne)sudjelovanju:

Sudionici:

Popis pozvanih stručnjaka:

- Borislav Doklešić (arhitektura)
- Tihomir Jukić (urbanizam i arhitektura)
- Jere Kuzmanić (urbanizam, Zoom)
- Marko Slavulj (promet)
- Lidija Petrić (nije sudjelovala, isprika)
- Saša Poljanec Borić (nije sudjelovala)
- Slaven Gapšparović (geografija)
- Josip Faričić (nije sudjelovao)
- Nikola Bašić (arhitektura)
- Petar Kružić (nije sudjelovao)

Popis pozvanih lokalnih stručnjaka koji su bili pozvani na fokus grupu u Dubrovniku, ali nisu prisustvovali zbog čega su zamoljeni da odgovore na pitanja pisanim putem (pisani intervju):

- Nedjeljka Bobanović (nije sudjelovala)
- Mara Marić (nije sudjelovala)
- Maja Nodari (konzervacija)
- Marija Benić Penava (nije sudjelovala)
- Kristina Mirošević (umjetnost)
- Ana Bratoš Cetinić (ekologija)
- Josip Mikuš (nije sudjelovao)

Zaključci:

Pojedini stručnjaci više su izražavali stavove o području vlastitog stručnog i znanstvenog interesa, dok su drugi odgovarali na sva pitanja. Ukratko se može zaključiti da se rezultati intervjua poklapaju s rezultatima provedenih fokus grupa sa stručnjacima (u Zagrebu i Dubrovniku).³

³ Važno je pritom naglasiti da je 2 sudionika iz područja arhitekture i urbanizma sudjelovalo u FG u Zagrebu, međutim zbog ograničenog vremena nisu bile pokrivena sve teme pa su pozvani da kroz intervju detaljnije elaboriraju stavove.



Istaknuti su problemi prometa koji je potrebno regulirati jačanjem javnog prijevoza, izmještanjem prometa u mirovanju i ograničavanjem ulaska osobnih automobila turistima (uz adekvatnu organizaciju javnog prijevoza). Istaknuta je sveopća devastacija prostora i nužnost zaštite prirode, uvođenja zelene infrastrukture i uređivanja problema oborinskih voda.

Problem „živog grada“ pod zaštitom UNESCO-a adresiran je dvojako – s jedne strane kao već izgubljen slučaj, dok s druge strane kao potencijal za pametno upravljanje (stvaranje zajedničke vizije svih aktera u razvoju grada Dubrovnika!) i rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji pod povoljnim uvjetima i različitim oblicima subvencija i poreznih olakšica i sl. Širenje grada u okolna područja svakako se odbija u primorju, a prostori poput Komolca čitaju se kao potencijali.

Problematizirana je i buffer zona koja ograničava razvoj Gruža, a Gruž je upravo postao i prepoznat od struke kao novi centar Grada te mu treba pružiti kvalitetno planiranje i unapređenje infrastrukture i sadržaja.

Zaštita baštine mora ostati osnova svake intervencije, jer je baština ujedno i pokretač gospodarstva i razvoja, pri čemu je nužno sačuvati javni prostor i posebno priobalni pojas i plaže. Naglašeno je kako je Dubrovnik oduvijek planirao svoj prostor te kako se novi koncept razvoja treba temeljiti na baštinjenoj urbanoj kulturi.

Online anketa

17. lipnja - 4. srpnja 2023.

Kao finalna participativna aktivnost provedena je online anketa pod nazivom „Anketno istraživanje u svrhu participacije u pripremi sveobuhvatnih izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije (GUP i PPU) Grada Dubrovnika“, a provedena je putem Google Forms platforme. Prvotna objava Grada je bila preko platforme *Vox Populi*, što je naknadno dopunjeno na način da je omogućen izravan pristup linku uz produljenje roka do 4.7.2023.

Anketa se sastojala od informiranog pristanka i 4 cjeline pitanja: uvodnih pitanja o doživljaju Dubrovnika, socio-demografskih podataka, pitanja o kvaliteti života u Dubrovniku i specifičnim pitanjima vezanim uz teme prostornih planova (PPUG i GUP Dubrovnika).

Ukupni broj ispitanika je 283, uzorak je prigodan što odgovara participativnom procesu, odnosno poziv je bio usmjeren prema svima koji su zainteresirani za sudjelovanje u pripremi sveobuhvatnih izmjena i dopuna PPUG-a i GUP-a.

Očekivano odstupanje sudionika od opće populacije odnosi se na način provedbe ankete – online, što znači da je viši udio visokoobrazovanih, radno aktivnih i žena, a manji udio starijih, no takva ograničenja ovakve tehnike provedbe anketnog upitnika su u granicama koje dozvoljavaju tumačenje i analizu rezultata. Prikaz ispitanika prema mjestu prebivališta ukazuje na razlike u odazivu, pri čemu je očekivano najveći odaziv u prostoru Grada i predgrađa kao prostorno-funkcionalne cjeline koja obuhvaća sve gradske kotare, dok su odazivi u ostalim prostorno-funkcionalnim cjelinama (Otoci, Priobalje, Gornja sela) znatno manji.

Većina sudionika (N=191) ima djecu i živi u višečlanom kućanstvu (dvočlanom N=56, tročlanom N=49 i četveročlanom N=94 tj. 33,2%, zatim u petero i šesteročlanim kućanstvima živi njih 16% (N=36+11), dok oko 11% ispitanika (N=32) živi u jednočlanom kućanstvu.

Ispitanici su najmanje zadovoljni dostupnošću priuštivog stanovanja i prometnom infrastrukturom, ali iskazuju i relativno nezadovoljstvo komunalnom infrastrukturom, obrazovnim sadržajima, sportsko-rekreacijskim sadržajima, javnim zelenim površinama i šetnicama tj. zelenom infrastrukturom i javnim plažama. Slične udjele (ne)zadovoljstva pokazuju i grafički prikazi na razini MO ili GK gdje ispitanici žive.

No, samo 6 ispitanika ističe da se ne osjeća sigurno u Dubrovniku dok njih 277 (97,9%) iskazuje stav da se osjeća sigurno. U nastavku je prikaz specifičnih aspekata sigurnosti ili ugroženosti u MO ili GK u kojima ispitanici žive, a koji ukazuje da su promet, zagađenje i otpad kategorije koje ispitanici smatraju najviše ugrožavajućima.

Ispitanici ističu da je potrebno poboljšati javni prijevoz, izgraditi javne garaže i ograničiti automobilski promet u Dubrovniku. Traže značajno povećanje javnih zelenih površina (uključujući i lungo mare, šetnice i dr.) i bolju brigu o



postojećima, ograničenje dalje izgradnje u Dubrovniku, osim priuštivog stanovanja te revitalizacije postojećih stambenih zona i njihovo bolje opremanje potrebnim sadržajima.

Svakodnevno najviše koriste automobil (N=178), ali značajan dio koristi javni prijevoz (N=71) ili ide pješice (N=78), dok četvrtina ispitanika koristi različite vrste prijevoza (N=50). Ističu da je potrebno značajno unaprijediti pješačku infrastrukturu u čitavom gradu (N=178), dok se na razini MO ili GK u kojemu žive u potpunosti slaže s navedenom tvrdnjom samo malo manji udio ispitanika (N=157).

Na temelju svega navedenoga možemo zaključiti da je za unapređenje kvalitete života sudionika anketnog istraživanja važno unapređenje prometne, komunalne i zelene infrastrukture (nove zelene površine, parkovi, šetnice), ograničenje gradnje i turizma, poboljšanje javnog prijevoza, te izgradnja javnih sadržaja i ostvarenje priuštivog stanovanja.

1.2.2 Demografska analiza

Demografska analiza za Izmjene i dopune PPUG-a i GUP-a Grada Dubrovnika (autorice dr. sc. Sanje Klempić Bogadi), koja se izrađivala usporedo s participativnim procesom, predstavlja **jednu od temeljnih stručnih podloga** za definiranje osnovnih postavki koncepta. U nastavku su dani zaključci navedene demografske analize, koja se odnosi na cijelo područje Grada Dubrovnika, a u velikoj mjeri određuje koncept razvoja samog Grada, odnosno područja obuhvaćenog GUP-om.

Grad Dubrovnik čine 32 naselja u kojima prema Popisu stanovništva 2021. živi **41.562 stanovnika** što je u odnosu na 2011. smanjenje od 2,5%. U prostornoj raspodjeli stanovništva izrazita je tendencija **koncentracije u gradskom naselju Dubrovnik (26.922)**. U njemu živi 64,8% stanovnika ove administrativne jedinice. U mreži naselja dominiraju populacijski mala naselja. Dvadeset naselja je veličine između 100 i 500 stanovnika, dok osam naselja ima manje od 100 stanovnika. Samo jedno naselje, Nova Mokošica ima više od 5.000 stanovnika, dva naselja, Mokošica i Zaton imaju više od 1.000 stanovnika.

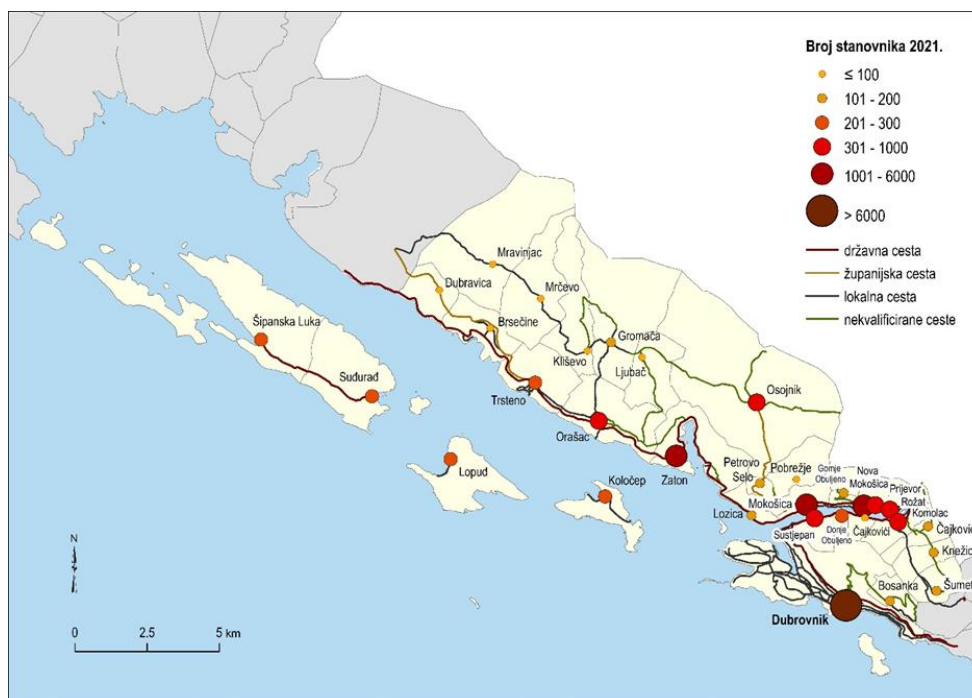
Naselje Dubrovnik, najznačajnije gospodarsko središte Dubrovačko-neretvanske županije već je **30 godina zahvaćeno depopulacijom**. U posljednjem međupopisnom razdoblju (2011.-2021). ona je **rezultat negativnog prirodnog prirasta i negativnog migracijskog salda**. Izuzetna turistička atraktivnost Dubrovnika čimbenik je koji je značajno utjecao na jačanje apartmanizacije i na visoke cijene stambenih kvadrata, što značajno ograničava mogućnost za demografsku revitalizaciju zbog nedostatka priuštivog stambenog prostora. Stoga se već desetljećima odvija **stihijska suburbanizacija** kroz izgradnju stambenih jedinica u **Župi Dubrovačkoj**. Ova općina u oba posljednja međupopisna razdoblja bilježi **porast broja stanovnika**. Godine 2011. 72,8% stanovnika su bili **doseljenici**, što govori da su migracije bitan čimbenik demografskog rasta. Naselja unutar Grada Dubrovnika koja čine predgrađa Dubrovnika su populacijski mala, izuzev Nove Mokošice i Mokošice koje su se razvili kao sekundarni centar, uglavnom sa stambenom funkcijom. **U naseljima predgrađa** prema Popisu 2021. živi **10.805 stanovnika**. Manjak dostupnih stambenih jedinica u gradskom naselju Dubrovnik stvara potrebu za nastankom novih stambenih zona unutar Grada Dubrovnika, stoga je potrebno odrediti područja novih stambenih naselja kako bi urbanizacija bila kontrolirana i usmjerena.

Na zapadnom dijelu Grada Dubrovnika mogu se izdvojiti dvije prostorne cjeline. Jednu čine naselja u priobalju koja se gospodarski uglavnom razvijaju na temelju turizma. Među njima **Brsečine i Trsteno** bilježe **depopulaciju**, dok **Orašac i Zaton imaju porast stanovnika** kao rezultat pozitivnog prirodnog prirasta i pozitivnog migracijskog salda. U području **priobalja živi 2.065 stanovnika**. S obzirom na još uvijek prisutnu očuvanost obalnog pojasa, u ovom području trebalo bi težiti da se ova situacija održi i ne prenositi obrasce prekomjerne izgrađenosti na samu obalnu crtu i na taj način potrošiti prostor kao ključan resurs. U zaobalju ovih naselja nalazi se ruralno zaleđe, tzv. **Gornja sela**. To su sve izuzetno male demografske zajednice s ukupno **785 stanovnika**. Gornja sela su u međupopisnom razdoblju zabilježila **stagnaciju** ukupnog broja stanovnika koja je nastala kao **rezultat pozitivnog prirodnog prirasta i negativnog migracijskog salda**. Međutim, **za njihov demografski opstanak**, a potencijalno i njihov demografski rast, potrebno je značajno unaprijediti osnovnu infrastrukturu. Prije svega, prometnu infrastrukturu tj. **izgraditi adekvatnu cestu koja**



bi povezala sva ova naselja s centralnim gradom Dubrovnikom te omogućila stanovnicima dnevnu cirkulaciju na rad i školovanje. Kvalitetna prometna dostupnost učinila bi ova naselja atraktivnijim za stanovanje, posebice u kontekstu izuzetno skupih cijena nekretnina u samom Dubrovniku. Osim toga, velike su mogućnosti za razvoj ruralnog turizma i ekološke poljoprivrede. Na ovom području u budućnosti bi naselje **Gromača** zbog povoljnih reljefnih mogućnosti za prostorno širenje uslijed određenih investicija moglo dobiti osnovne sadržaje za dnevne potrebe stanovnika. Naselje **Osojnik** na ovom području bilježi **najveći porast broja stanovnika**. To je rezultat pozitivnog prirodnog prirasta i pozitivnog migracijskog salda, te je broj mladih dvostruko veći od broja starih stanovnika.

U okviru administrativnog Grada nalaze se i tri naseljena otoka **Koločep, Lopud i Šipan** s četiri naselja. Prema podacima posljednjeg popisa 2021. na njima je ukupno živjelo **985 stanovnika**, što je u odnosu na 2011. **porast od 18%**. Analiza podataka o prirodnom kretanju pokazuje da u razdoblju od 2001. do 2021. ta naselja bilježe negativan prirodni prirast -36, te je ukupan porast broja stanovnika **generiran doseljavanjem**. Međutim, istraživanja na brojnim drugim hrvatskim otocima pokazala su da su često **otočni demografski podaci nerealni** zbog velikog broja stanovnika koji **u stvarnosti nisu stalni stanovnici otoka, već se fiktivno prijavljuju** na otocima zbog različitih beneficija. Najčešći imigranti na malim hrvatskim otocima su umirovljeni povratnici. U prilog tome da **Elafiti još uvijek nisu postali atraktivno imigracijsko odredište za nove mlade imigrante** govori i starosna struktura. Ova prostorna cjelina unutar Grada Dubrovnika ima **najnepovoljniju dobnu strukturu**. Dvostruko je veći broj starih (65+) od mladih stanovnika (0-14), a **stariji stanovnici čine gotovo trećinu** svih na ovim otocima.



Slika 4. Naselja Grada Dubrovnika prema broju stanovnika 2021. (izvor: Demografska analiza)

1.2.3 Postojeća izgrađenost - mogućnosti širenja

Prema ID PPUG-a, **obuhvat GUP-a** podrazumijeva **uže urbano područje grada s njegovim predgrađima**, sadašnjim i budućim, što je ujedno **područje obuhvata GUP-a**. Ta cjelina obuhvaća prostor kopna s pripadajućim morskim dijelom površine **3.496 ha**. Granica obuhvata se na istočnom dijelu podudara s administrativnom granicom između Grada Dubrovnika i Župe Dubrovačke, na sjeveru se podudara sa državnom granicom sve do vrha Oštra Glava, zatim presijeca statističko naselje Petrovo Selo, obuhvaća južni dio statističkog naselja Osojnik i krajnji jugoistočni dio naselja Zaton te morski dio sa otocima Daksom i Lokrumom.

Na području navedene prostorne cjeline, odnosno na području obuhvata **GUP-a** površina postojećih građevinskih područja (izgrađenog i neizgrađenog dijela) iznosi 950,72 ha, a **postojeća izgrađenost iznosi cca 85 %**. Prema popisu

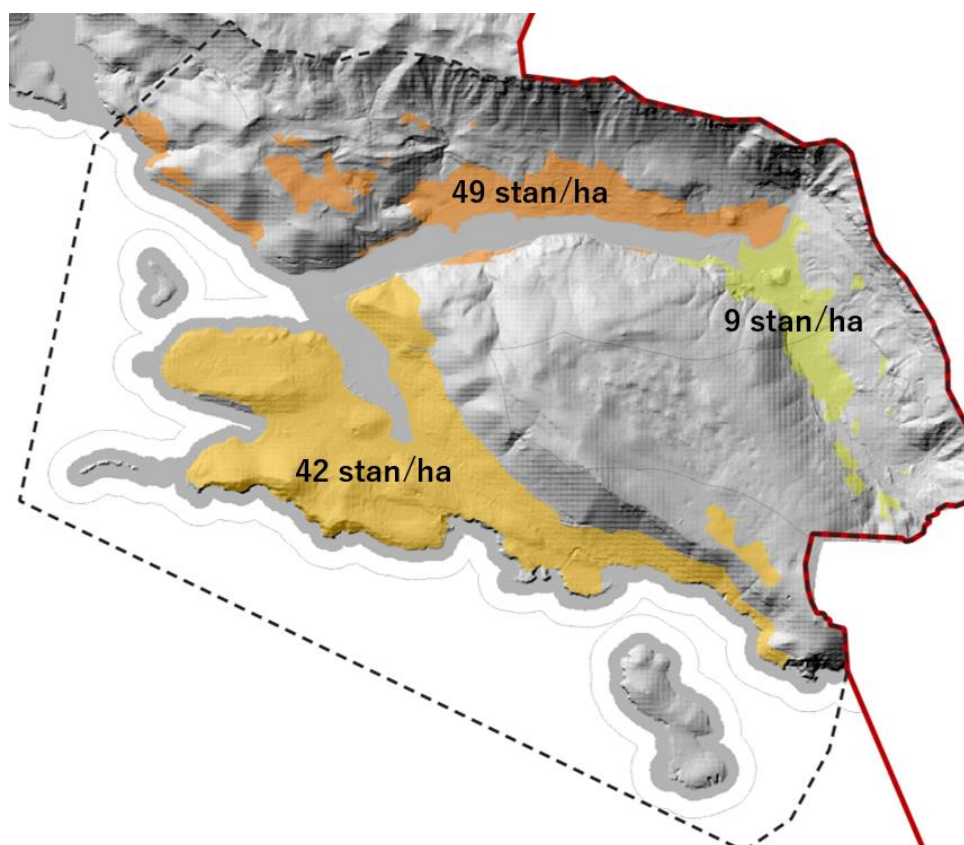


2021. godine na tom je području živjelo 37.727 stanovnika što daje gustoću stanovanja brutto nešto manju od **cca 40 stanovnika/ha**. Preraspodjela navedenog broja stanovnika, odnosno **gustoća stanovanja** unutar građevinskih područja varira od područja do područja, no ukupno gledajući, uže urbano područje i područje Rijeke dubrovačke imaju približno jednaku gustoću, dok je gustoća stanovanja u Komolačkoj dolini znatno manja.

	izgrađeno (ha)	neizgrađeno (ha)	ukupno (ha)	udio izgrađenosti (%)	broj stanovnika	gustoća
PROSTORNA CJELINA GRAD / PREDGRAĐE	816,33	134,45	950,78	85,86	37.727	39,68
Uže urbano područje i Bosanka	573,00	79,42	652,42	87,83	27.091	41,52
Rijeka dubrovačka	168,47	32,72	200,50	84,02	9.773	48,74
Komolačka dolina	74,86	22,31	97,86	76,50	863	8,82

Tablica 1. Preraspodjela broja stanovnika i površina građevinskih područja po podcjelinama unutar GUP-a

Valja napomenuti da je **gustoća užeg urbanog područja relativno mala** (41,52 ha), jer navedeno urbano područje podrazumijeva i **velike površine negradivih dijelova** građevinskog područja koje **nisu rezerva za buduće širenje grada**, već su to površine koje su planirane kao negradive - kao **javne ili zaštitne zelene površine**, od kojih su neke značajne površine (Velika i Mala Petka, Hladnica, Gorica Sv. Vlaha i sl.)



Slika 5. Prikaz postojećih gustoća stanovanja po podcjelinama unutar GUP-a

1.2.4 Krajobrazna studija

U Krajobraznoj studiji za administrativno područje Grada Dubrovnika (Zelena infrastruktura d.o.o., Agronomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2020.) **prepoznati su visokovrijedni dijelovi krajobraza koji nisu zaštićeni** ili predloženi za zaštitu na temelju Zakona o zaštiti prirode, Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara niti kroz prostorne planove (PPDNŽ, PPUG i GUP), a koje je potrebno očuvati kroz predlaganje njihove zaštite.

Stoga su **pri stvaranju koncepta** prostornog razvoja Grada **posebno uzimani u obzir** i navedeni **prijedlozi visokovrijednih krajobraza** te su **pomoću preklopa** navedenih visokovrijednih krajobraza **identificirana područja** na kojima bi bilo moguće planirati određene sadržaje, a da se pritom ne naruše ukupne vrijednosti krajobraza.



Slika 7. Prikaz preklopa prijedloga visokovrijednih dijelova krajobraza (prirodnih i kulturnih te značajnih/vizualno vrijednih) iz Krajobrazne studije (nijanse zelene)

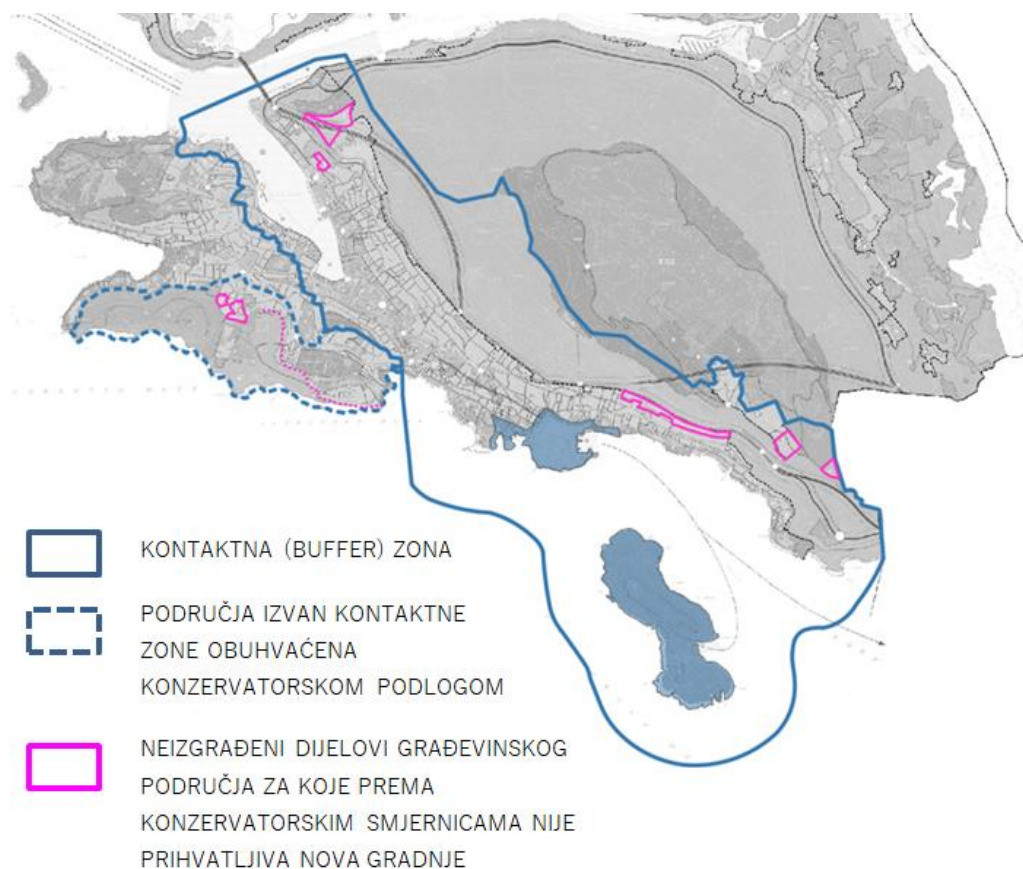
1.2.5 Konzervatorska podloga za kontaktnu (buffer) zonu

Konzervatorske smjernice sadržane u Konzervatorskoj podlozi za kontaktnu (buffer) zonu svjetskog dobra starog grada Dubrovnika (Ministarstvo kulture i medija, 2020.) detaljno su analizirane i predstavljaju podlogu za definiranje odredbi za provedbu GUP-a. Navedeno se odnosi kako na **izgrađenu strukturu**, gdje će se propisati i **mjere sanacije područja degradirajućih obilježja** (sjeverni dio Ploča, Gorica i dr.), tako i na **područja nove gradnje** gdje će se uz prethodno studijsko propitivanje promjena definirati **prilagodba nove gradnje**.



Slika 8. Sjeverni dio Ploča, neposredno iznad gradske jezgre (izvor: Konzervatorska podloga)

Isto tako, plansko rješenje mora akceptirati zone na kojima prema Konzervatorskoj podlozi **nije prihvatljiva nova gradnja**.



Slika 9. Prikaz neizgrađenih građevinskih područja unutar GUP-a unutar kontaktne (buffer) zone na kojima prema Konzervatorskoj podlozi nije prihvatljiva nova gradnja

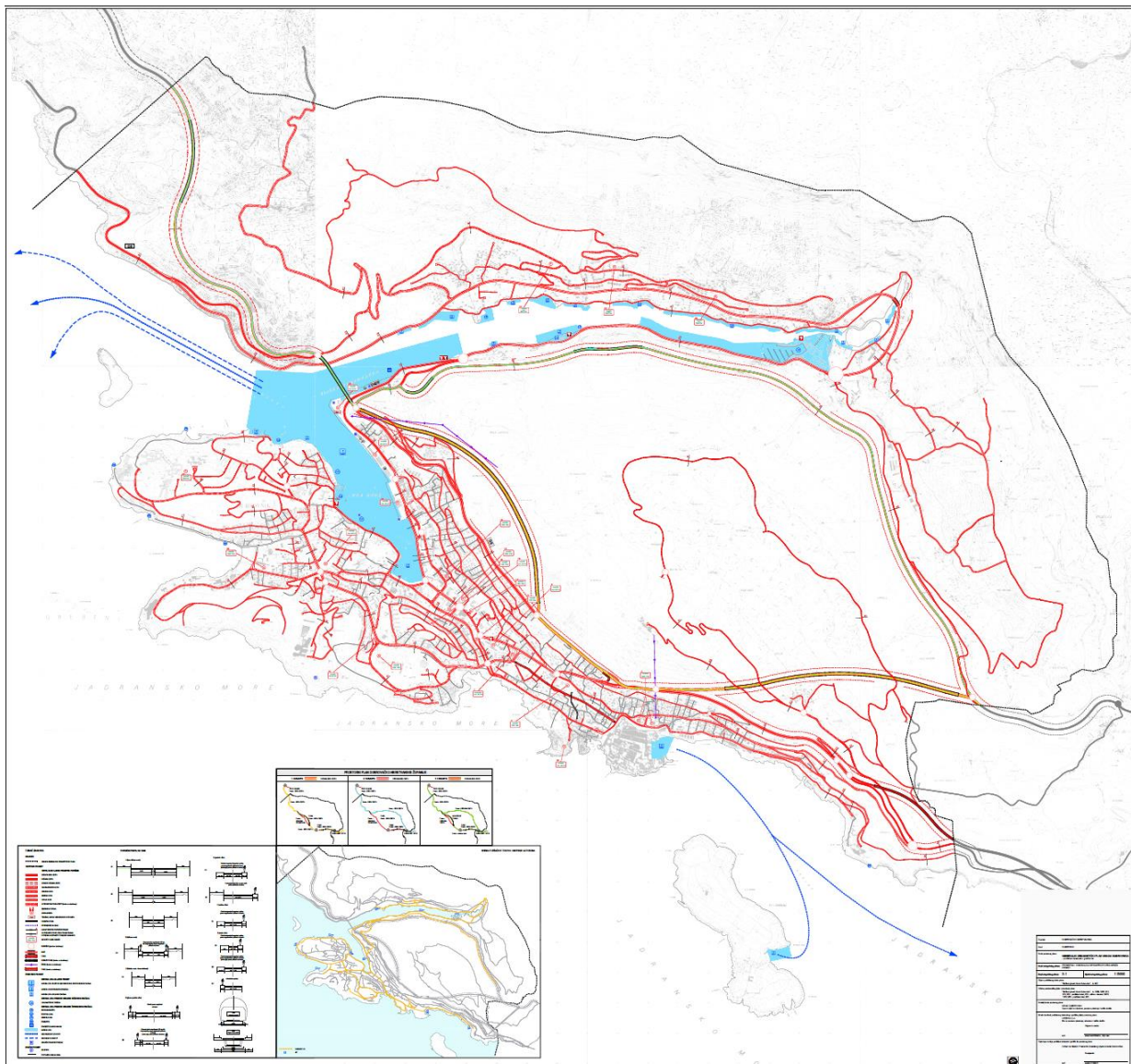


1.2.6 Analiza postojećeg stanja prometne mreže

U sklopu izrade nacrtu prijedloga izmjena i dopuna GUP-a izrađena je Analiza postojećeg stanja prometne mreže cestovnog prometa od strane stručnog izrađivača Izmjena i dopuna GUP-a.

Izrada navedene analize bila je neophodna s obzirom na to da su uočene značajne razlike između prometne mreže definirane važećim GUP-om od stvarnog stanja na terenu.

U **važećem GUP-u** postojeće i planirane prometnice dane su u planiranim (željenim) širinama. **Nacrtani** prometni sustav (sa svim novim prometnicama i proširenjima postojećih) je **funkcionalan i zadovoljavajući** za planirane namjene.



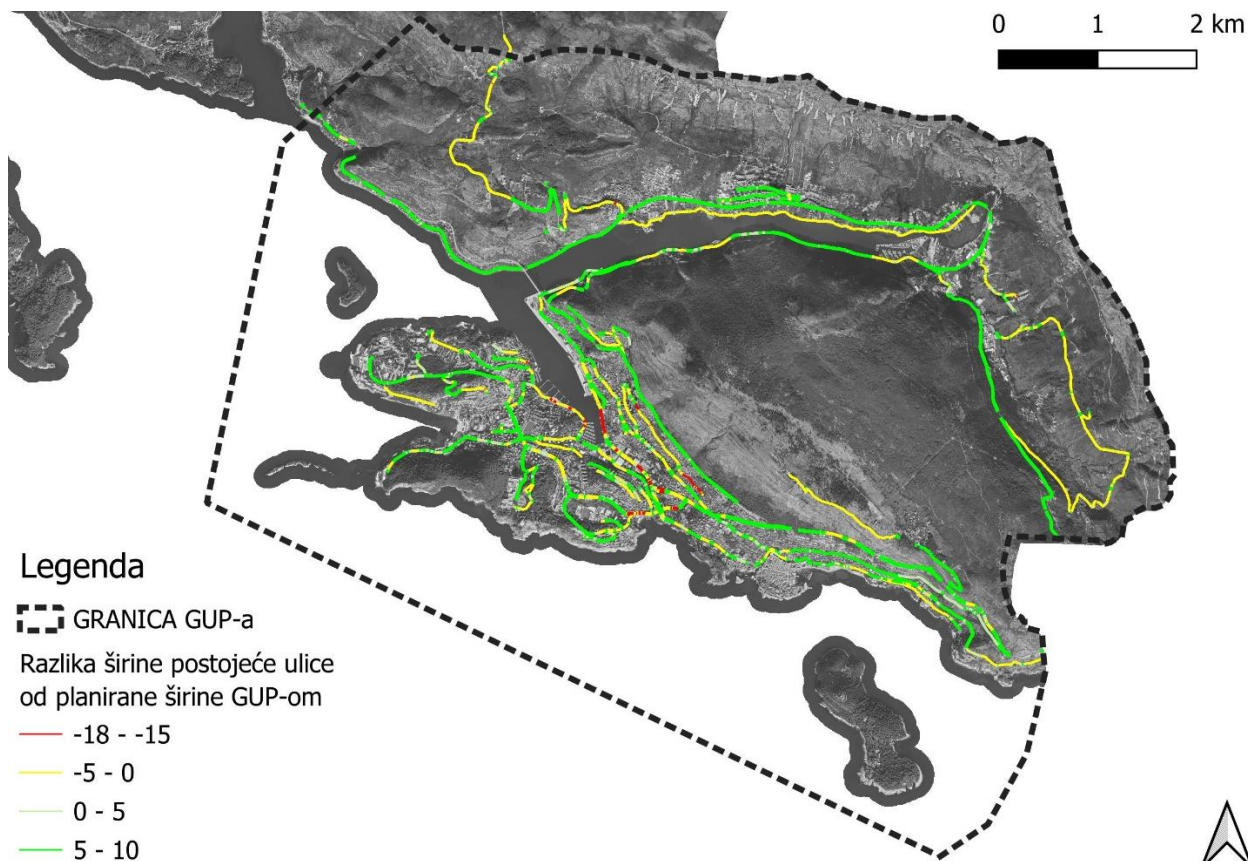
Slika 10. Prikaz prometne mreže važećeg GUP-a

No, nakon obilaska terena i dobivenog uvida u stanje prometne mreže kroz participativni proces, uočeno je da je upravo **prometni sustav jedan od glavnih problema** koji traži rješenje.

Analiza postojećeg stanja ulične mreže za potrebe izrade izmjena i dopuna GUP-a Dubrovnika

S ciljem donošenja objektivnih planskih rješenja i utvrđivanja izvedivosti širenja prometne mreže predviđene važećim GUP-om, provedena je **detaljnija prostorna analiza poprečnih profila postojeće ulične mreže**. Postupak se temeljio na integraciji suvremenih tehnika daljinskog istraživanja i precizne GIS obrade podataka.

Ovakav analitički pristup pruža kvalitetniju podlogu za redefiniranje prometne mreže u ovim izmjenama i dopunama GUP-a. Tablični podaci o minimalnim, maksimalnim i prosječnim širinama, zajedno s prosječnim odstupanjima po svakoj ulici (npr. ulica Iza Grada s odstupanjem od -4,05 m ili Vukovarska ulica s -7,6 m), dokazuju da su određena rješenja iz važećeg GUP-a u naravi neprovediva.



Slika 11. Devijacija planiranih širina definiranih važećim GUP-om u odnosu na postojeće stanje izgradnje

Analiza postojećeg stanja prometnica pokazala je da se **prometnice nisu realizirale kao što je planirano važećim GUP-om**. Postojeće prometnice nisu se širile prema definiranim koridorima, a većina novih prometnica (spojevi postojećih) nije se izgradila.

Ako se pritom uzme u obzir činjenica da se realizirao značajni broj građevina (novih ili rekonstruiranih), čime se povećao broj korisnika / automobila, jasno je da je nužno iznaći novi pristup planiranju prometne mreže.



1.3 SWOT ANALIZA

U fazi definiranja koncepta napravljena je i SWOT analiza za cijelo područje Grada, koja se u znatnoj mjeri odnosi upravo na područje obuhvata GUP-a:

S

SNAGE

- **globalno prepoznat identitet** grada Dubrovnika predstavlja jednu od glavnih snaga, kako u gospodarskom, tako i kulturno-društvenom smislu
- **bogata baština** - ne samo ona zaštićena UNESCO-om već i čitav prostor Dubrovačke republike, njezini urbani i ruralni dijelovi, ljetnikovci, kulturni krajolici, predstavljaju bogatu osnovu na temelju koje je moguće crpiti temelje za daljnji prostorni razvoj Grada Dubrovnika
- **velika raznolikost prostornih cjelina** - prostor Grada Dubrovnika iznimno je raznolik u geografskom, krajobraznom, kulturno-povijesnom i sociodemografskom smislu
- **otoci** su zbog svoje izoliranosti ostali razmjerno netaknut prostorni resurs, kojeg treba čuvati kao jednu od glavnih snaga i prepoznatljivosti dubrovačkog prostora
- **rastući interes građana** - proces participacije pokazao je velik interes građana Grada Dubrovnika za teme prostornog razvoja, koje nakon više desetljeća stihijskog razvoja dolaze u fokus građanstva

W

SLABOSTI

- **monokultura turizma** - Grad Dubrovnik je primjer ekstremne ovisnosti o jednoj ekonomskoj grani
- **stihijski razvoj prostora** - Grad je u razdoblju proteklih 30 godina razvijan stihijski na temelju velike ekspanzije turizma, no bez regulacije detaljnijih planova koji bi osigurali racionalno korištenje prostornih resursa, što je dovelo do brojnih problema u svakodnevnom životu (nefunkcionalan prometni sustav, nedostatak infrastrukture, javnih sadržaja, zelenila, preklapanje turizma i životnih funkcija)
- **centraliziranost prostora** - zbog nedostatka sagledavanja šireg prostornog razvoja prostor Grada Dubrovnika (JLS) je iznimno centraliziran što stvara prometne i sadržajne disfunkcije
- **iznimno ograničen prostor** - geografski položaj Dubrovnika (složena topografija, velik broj zaštićenih područja, blizina državne granice, razveden i zaštićen obalni pojas) iznimno ograničavaju prostorni razvoj Dubrovnika zbog čega je prostor vrlo deficitaran resurs; dodatno ograničenje je sama granica JLS, koja izdvaja Župu dubrovačku kao zasebnu JLS premda je ona neposredno urbano područje Dubrovnika
- **depopulacija** kao rezultat negativnog prirodnog prirasta i negativnog migracijskog salda te suburbanizacija kao posljedica apartmanizacije gradskog tkiva i nepriuštivosti stanovanja



O

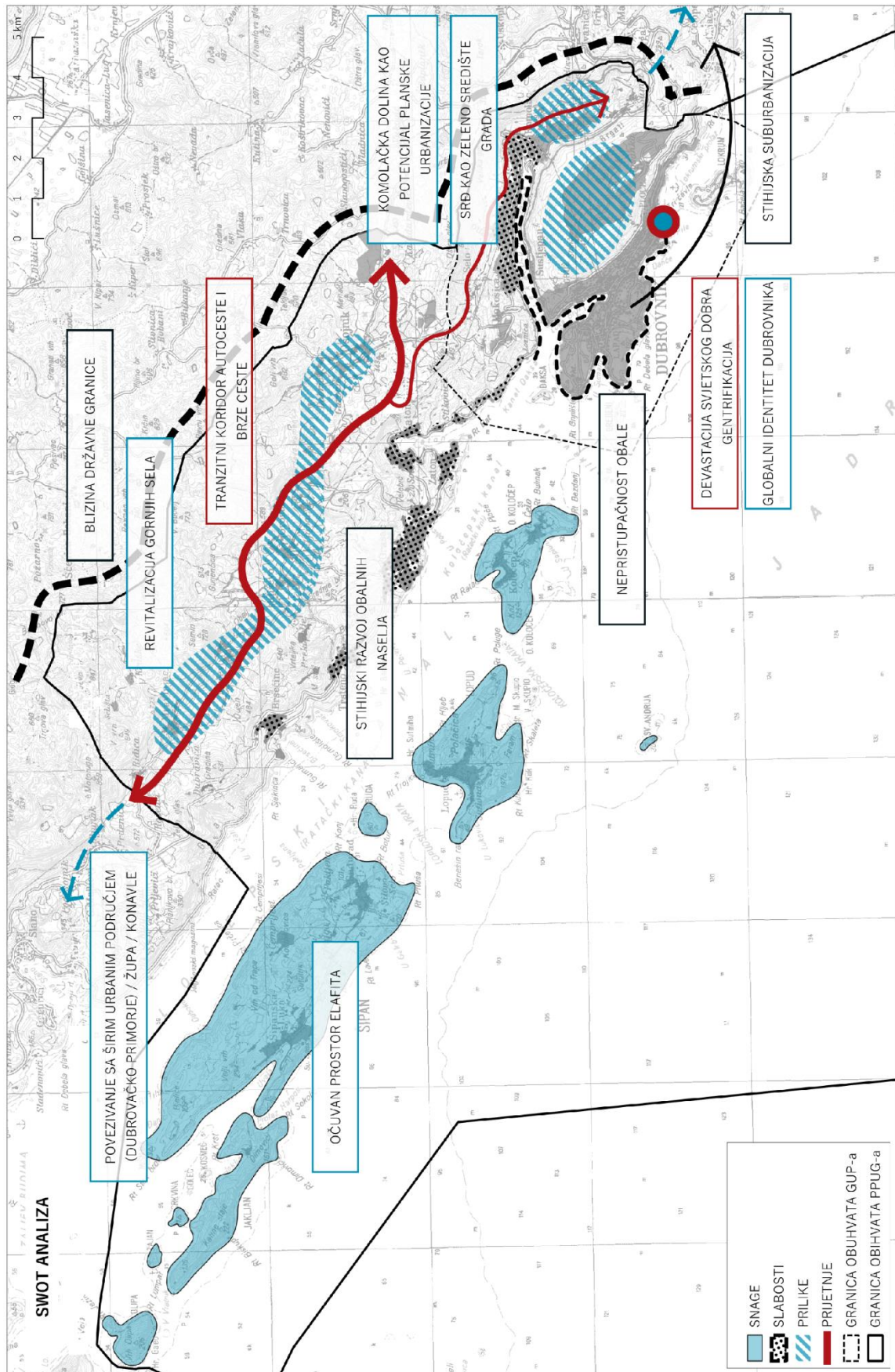
PRILIKE

- velik potencijal u smislu prostornog resursa predstavljaju **Gornja sela**, koja zbog izoliranog položaja nisu bila izložena pritisku stihijskog razvoja te unutar kojih je moguće ostvariti revitalizaciju života kroz razvoj održivih gospodarskih grana poput poljoprivrede, disperzije turističkih djelatnosti i dr.
- najveći potencijal za urbanizaciju prepoznat je u nerazvijenom zaleđu grada, odnosno **prostoru Komolačke doline**, koja kroz sustavno planiranje i razvoj infrastrukture može postati integrirana u gradsko tkivo i preuzeti razvoj novih stambenih zona i urbanih funkcija
- velik potencijal zelenog prostora je sam prostor **Srđa**, koji je većinom ostao očuvan prirodni prostor te koji kroz daljnje očuvanje i održivi razvoj pretežito javnih sadržaja može postati zeleno srce grada
- korištenje **baštine i identiteta** kao baze za diversifikaciju ekonomije odnosno razvoj drugih oblika ekonomskih djelatnosti (kulturne i kreativne industrije, obrazovanje, alternativne gospodarske grane i novi oblici rada i sl...)
- dodatni potencijal leži u **urbanoj obnovi** izgrađenih dijelova naselja, osobito u revitalizaciji brownfield područja, ljetnikovaca, te drugih zapuštenih i neiskorištenih prostora
- ITU mehanizmi i strateško sagledavanje **urbanog područja (UP) Dubrovnik** predstavljaju potencijal za rješavanje problema prostora, te integriranje šireg utjecajnog područja (Župe dubrovačke i Konavala)

T

PRIJETNJE

- zbog monokulture turizma postoji **mala otpornost gospodarstva** u slučaju događaja koji bi zaustavili ili znatno ograničili odvijanje turističkih aktivnosti (primjer nedavne pandemije)
- bez planiranja i razvoja strateških prometnih rješenja postoji rastuća prijetnja od **prometnog kolapsa** tijekom ljetnih mjeseci i sve manjeg funkcioniranja (kako tranzitnog tako i lokalnog) prometa
- jedna od značajnih prijetnji je i **gentrifikacija grada** koja se u najvećoj mjeri već i dogodila u gradskoj jezgri, a podaci ukazuju i na postupnu gentrifikaciju drugih dijelova pod **pritiskom turizma**
- ukoliko **tranzitni koridori (autocesta i brza cesta)** koji su planirani planovima višeg reda ne budu sagledani u kontekstu zaštite prostora i razvoja naselja, postoji velika opasnost od negativnog utjecaja na lokalno stanovništvo i ukupnu kvalitetu prostora (Gornja sela, Ombla, Komolačka dolina)
- zbog kombinacije faktora iznimne prostorne ograničenosti i stihijskog razvoja (nedostatak detaljnog prostornog planiranja) postoji velika prijetnja od **crpljenja preostalih raspoloživih prostornih resursa**
- daljnja **devastacija svjetskog dobra** i okolne (buffer) zone može ugroziti osnovni povijesni resurs na kojem se temelji ekonomija Grada Dubrovnika
- dodatnu prijetnju predstavljaju rizici od **klimatskih promjena** (podizanje razine mora, porast temperature i opasnost od toplinskih otoka, veće oborine i opasnost od poplava i sl.)



Slika 12. SWOT analiza



2 CILJEVI

Ciljevi izrade izmjena i dopuna navedeni su u članku 6 Odluke o izradi plana.

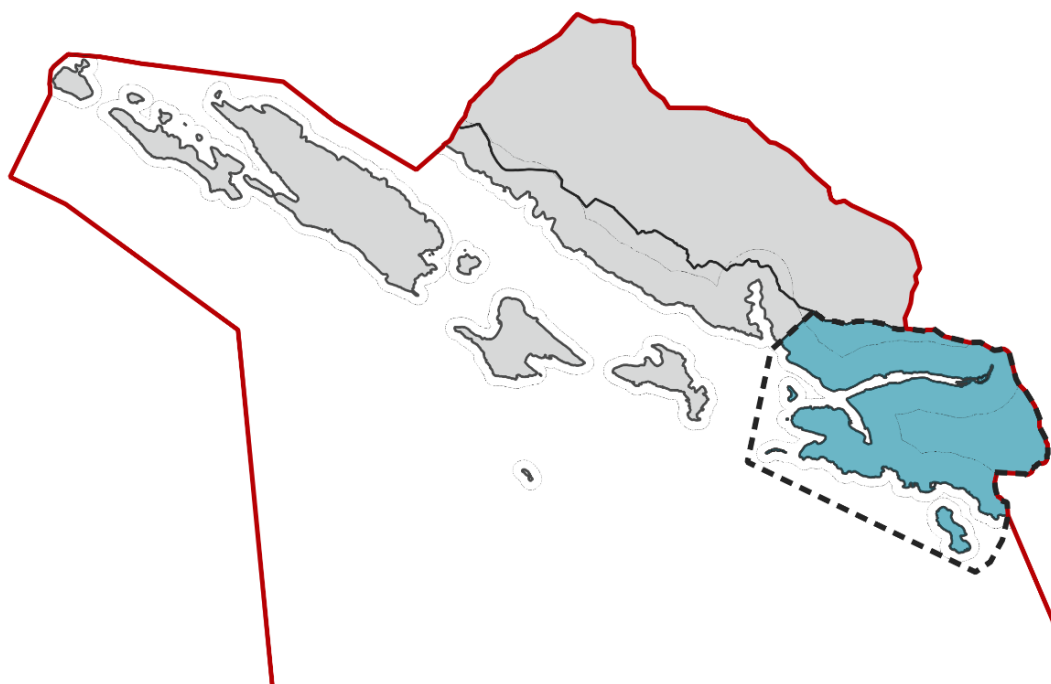
Osnovni cilj ovih Izmjena i dopuna Plana je **osigurati održivi razvoj** Grada Dubrovnika i **očuvati identitet Grada kroz zaštitu povijesnih, kulturnih, prirodnih i krajobraznih vrijednosti prostora**. U tom smislu ciljevi i programska polazišta ovih Izmjena i dopuna su:

- usklađenje s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije i Prostornim planom uređenja Grada Dubrovnika
- uvrštenje kontaktne (buffer) zone dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika
- usklađenje sa smjernicama Konzervatorske podloge za kontaktnu zonu dobra svjetske baštine Starog grada Dubrovnika i preporukama navedenih u Izvješću o stanju u prostoru Grada Dubrovnika za razdoblje 2014-2018. te smjernicama Plana upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a „Starim gradom Dubrovnikom“
- usklađenje s važećim zakonskim i podzakonskim propisima te ugradnja mjera radi ublažavanja klimatskih promjena i prilagodbe klimatskim promjenama
- usklađenje demografskih, gospodarskih i drugih podataka od utjecaja na prostorno uređenje koji su se izmijenili u razdoblju do donošenja Plana
- revizija planskih rješenja infrastrukturne mreže (promet, vodoopskrba, odvodnja, energetika i dr.
- preispitivanje broja propisanih urbanističkih planova uređenja te, sukladno detaljnijim urbanističkim analizama propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja
- propisivanje planova urbane sanacije i urbane preobrazbe za pojedine zone
- prostorno-planska zaštita izvorišta uvrštenjem zona sanitarne zaštite na području Grada Dubrovnika
- realizacija sadržaja i projekata od interesa za Grad Dubrovnik
- osiguranje skladnosti gradnje i zaštite prostora otklanjanjem uočenih nedostataka i neusklađenosti Odredbi za provođenje, te ispravka grešaka i usklađenja u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana uočenih tijekom provedbe Plana
- usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela sukladno njihovim nadležnostima
- usklađenje kartografskih prikaza i podloga Plana HTRS/96TM i DKP-u.

3 IZMJENE I DOPUNE

Izmjene i dopune GUP-a podrazumijevaju **novi razvojni koncept prostora**, koji je temeljen na Odluci o izradi, analiziranim polazištima i ciljevima, provedenom participativnom procesu, te stanovima nositelja izrade i stručnog izrađivača.

Prema istovremenim izmjenama i dopunama PPUG-a, koncept prostornog razvoja za prostornu cjelinu „Grad s predgrađima“, odnosno za područje obuhvata GUP-a, sažeto glasi **Planska urbanizacija**.



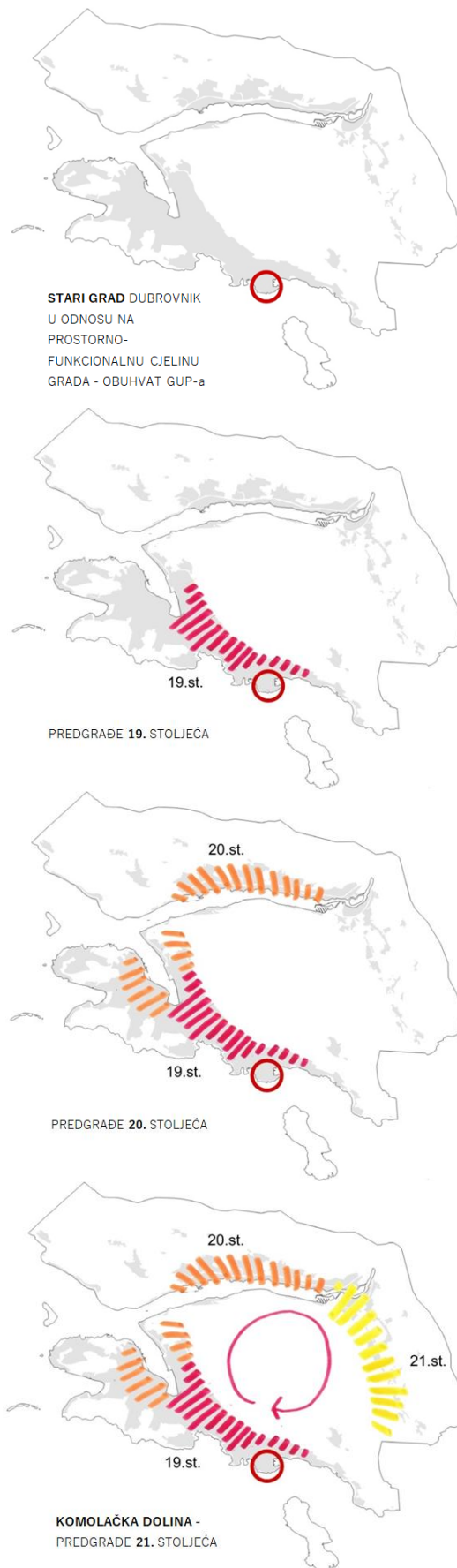
Slika 13. Prostorna cjelina Grad s predgrađima - područje obuhvata GUP-a

3.1 PLANSKA URBANIZACIJA

Planska urbanizacija podrazumijeva **pomno isplanirane nove dijelove grada**. Razvoj novih dijelovi grada, odnosno širenje grada, ovim je izmjenama i dopunama sagledano u dva vremenska okvira – **dugoročno i kratkoročno**.

3.1.1 Dugoročni razvoj – stvaranje „kružnog grada“

Sagledavajući prostorne mogućnosti širenja grada, odnosno mogućnost stvaranja novih/novog predgrađa, kao jedina **značajna rezerva neizgrađenog prostora** ističe se **Komolačka dolina**, koja predstavlja prirodni nastavak širenja današnjeg predgrađa (prostora Rijeke dubrovačke) prema Komolačkoj dolini. To je ujedno prostor koji nije vidljiv iz područja svjetskog dobra, a nije ni vizualno izložen poput Pobrežja. Isto tako, činjenica da to područje nema pogled na more trebala bi pridonijeti nastojanju da ono zaživi, kao što će i biti planirano - primarno kao **područje priuštivog stanovanja**, a ne kao područje turističkog smještaja.

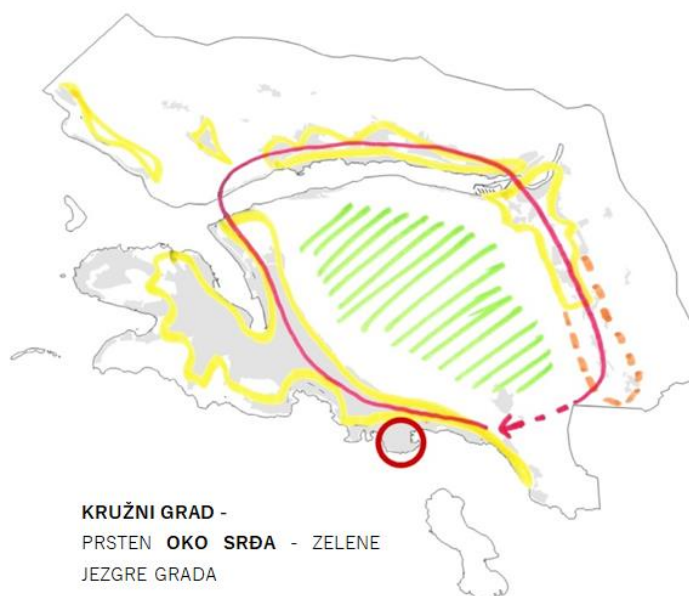


Slika 14. Shematski prikaz širenja Grada

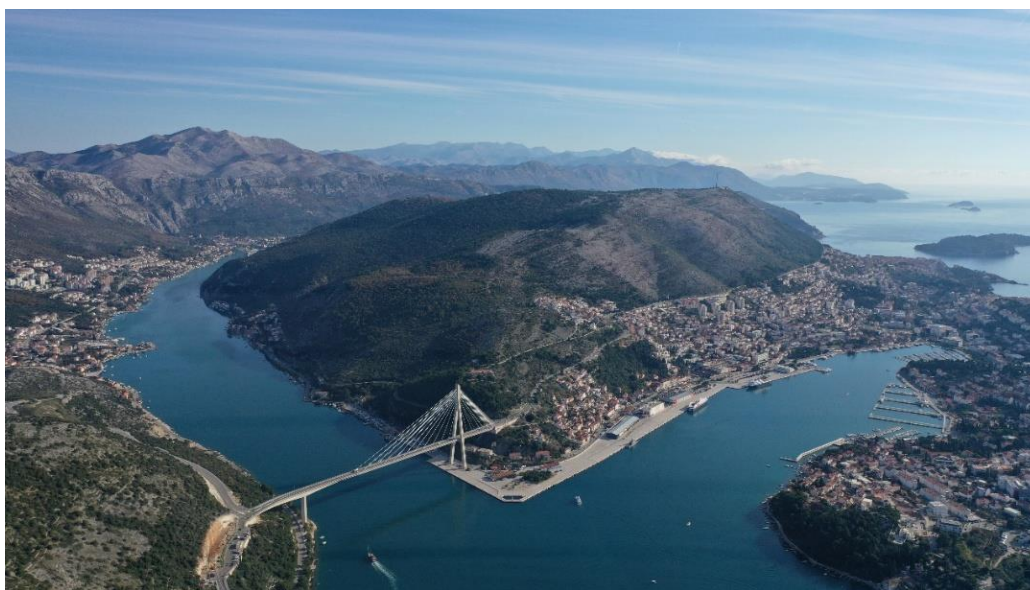
Na taj bi se način **trenutna stihijska suburbanizacija**, koja se u najvećoj mjeri odnosi na područje Župe Dubrovačke, **usmjerila prema planskoj urbanizaciji** novog dijela grada **na prostoru Komolačke doline**. Navedeno podrazumijeva **dugoročni proces planiranja i realizacije** novog naselja na prostoru koji predstavlja **jedini značajniji prostorni resurs** za moguće širenje Grada, jer se radi o građevinskom području **izvan područja ekološke mreže**, ali to je ujedno i prostor opterećen ograničenjima za planiranje naselja, poput područja nestabilnog tla (klizišta), područja vrijednog prirodnog i kultiviranog krajobraza te vrijednog obradivog tla, što sve treba uzeti u obzir kod planiranja naselja.

Širenje Grada na prostor Komolačke doline i povezivanje kružnom vezom s Gradom (tunelom ispod Srđa) predstavlja **značajan iskorak u urbanističkom razvoju grada** te bi to trebao biti promišljen i detaljno isplaniran proces. Planiranje i realizacija takvog značaja, trebala bi se temeljiti na rezultatima međunarodnog urbanističko-arhitektonskog natječaja - za Dubrovnik 21. stoljeća.

Predloženi koncept je **koncept "kružnog grada"** kojim se stvara prsten izgrađene strukture oko zelene jezgre - Srđa. Realizacija navedenog koncepta, prije svega, podrazumijeva **stvaranje novog prometnog sustava Grada**.



Slika 15. Koncept "kružnog grada"



Slika 16. Pogled na Srđ – „zelenu jezgru grada“ (izvor: Grad Dubrovnik)



Slika 17. Koncept "kružnog grada"

Komolac – predgrađe Dubrovnika 21. stoljeća

Novi koncept razvoja, kojim se predlaže preobrazba postojeće izgradnje (uz očuvanje jezgri naselja) i nova regulacija neizgrađenog prostora s ciljem **planske urbanizacije Komolca** podrazumijeva **složen postupak transformacije** za koji se predlaže izrada programskih studija, provedba međunarodnog urbanističkog natječaja, te izrada detaljnijeg plana i provedba kroz urbanu komasaciju, u skladu s odabranim idejnim rješenjem.

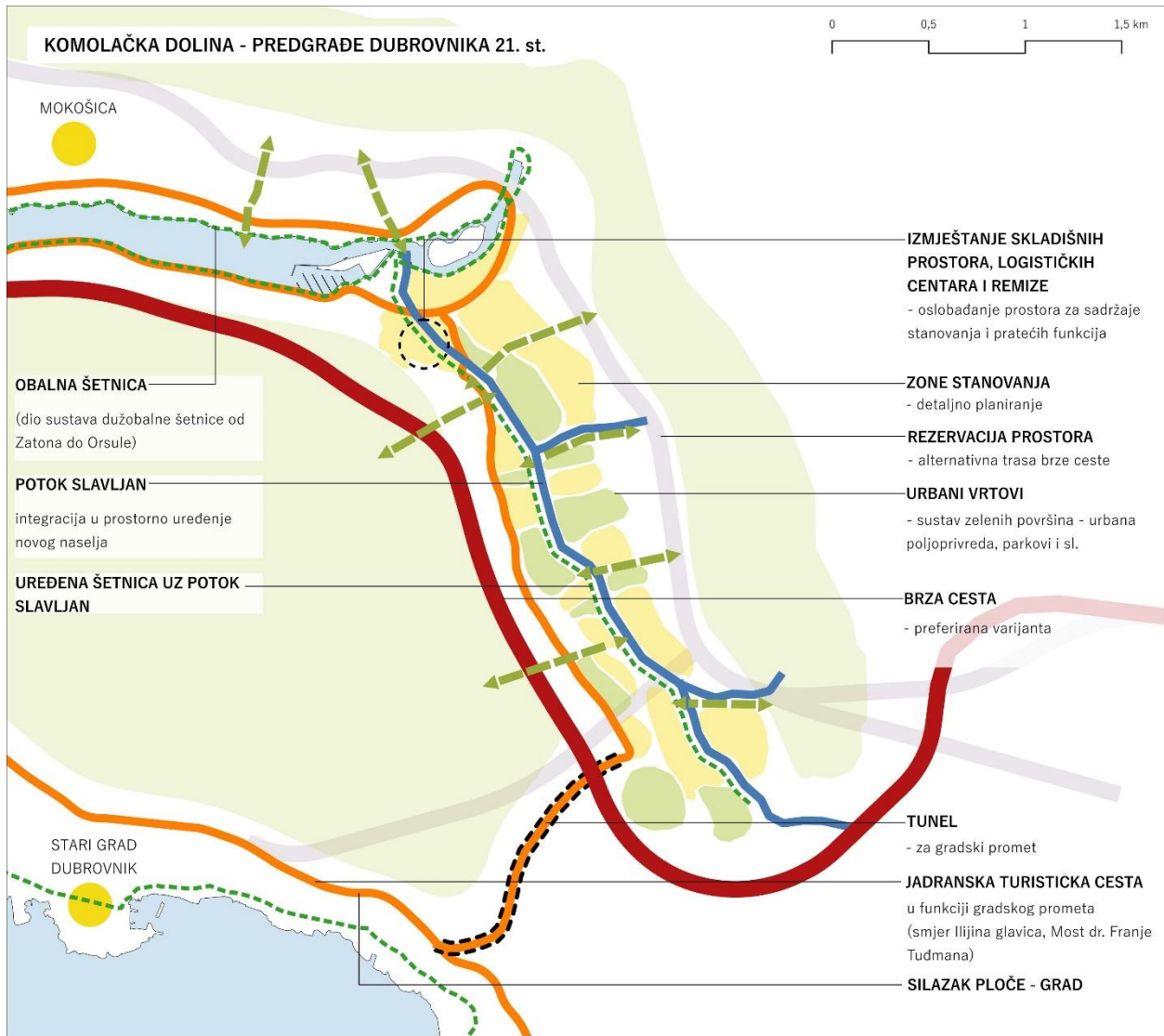
Jedan od osnovnih **preduvjeta** za realizaciju novog dijela Grada na području Komolačke doline je **premještanje gospodarskih i skladišnih sadržaja sa područja Komolca u zonu Pobrežje**, koja je planirana županijskim planom i PPUG-om i koja bi trebala postati glavni logističko-gospodarski centar Grada.

Na prostoru Komolačke doline PPUG-om je formirano građevinsko područje ukupne veličine cca 170 ha. S obzirom na to da površina postojećeg građevinskog područja iznosi gotovo 100 ha, od čega je veći dio neizgrađen i/ili negradiv, riječ je o povećanju od cca 70 ha. Gustoća stanovanja trebala bi se kretati u rasponu od 40 -50 stanovnika / ha što bi značilo **5.000-7.000 novih stanovnika**. Tako bi u budućnosti u tom dijelu novog Dubrovnika živjelo 6.800 - 8.500 stanovnika.

U smjernicama za izradu UPU-a je za prostor Komolačke doline propisano da najmanje **50% područja** treba planirati kao negradive površine – **namijeniti parkovima, urbanim vrtovima i sličnim oblicima javnog zelenila**. Naime, koncept planskog uređenja novog dijela grada, novog predgrađa Dubrovnika, treba biti usmjeren na očuvanje prirodnih i krajobraznih obilježja, te stvaranje mreže zelene i plave infrastrukture kao osnove budućeg naselja (slivovi potoka Slavljana i retencije kao obrana od poplava).

Predložena tipologija gradnje su pretežito **višestambene zgrade srednje katnosti (do P+4)**, uz visok standard javnih sadržaja te parkovne i komunalne infrastrukture.

Osim za stanovanje, prostor Komolačke doline pogodan je za **mogućnost smještaja većih urbanih atraktora** (stadion, kongresni centar, sportski centri, trgovine i sl.) kojima nije moguće dodatno opterećivati postojeće područje Grada, zbog značajnog opterećenja prometnog sustava.



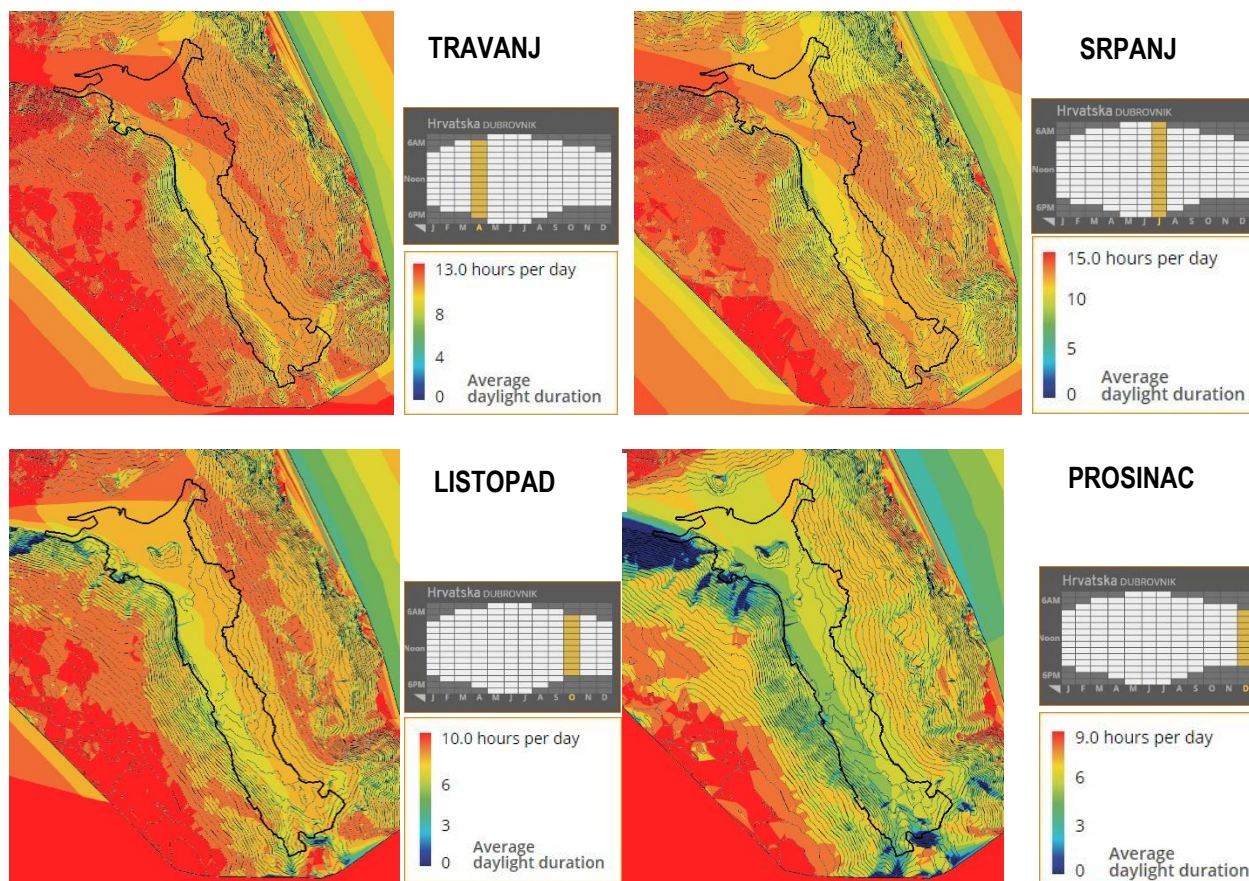
Slika 18. Koncept planske urbanizacije Komolačke doline - predgrađa Dubrovnika 21. stoljeća



Slika 19. Ilustracija/primjer planiranog tipa naselja



Osim spomenutih ograničenja kojima je opterećen prostor Komolačke doline, a koja se odnose na područja nestabilnog tla (klizišta), područja vrijednog prirodnog i kultiviranog krajobraza te vrijednog obradivog tla, kod planiranja novog naselja trebat će uzeti u obzir i problematiku osunčanja. Analiza osunčanja napravljena u sklopu ovih izmjena i dopuna plana pokazala je da postoji **dostatna količina direktne sunčeve svjetlosti**, no pri detaljnom planiranju naselja trebat će posebnu pozornost posvetiti zahtjevu da se osigura dostatna količina direktne sunčeve svjetlosti za svaku stambenu jedinicu.



Slika 20. Prikazi osunčanja područja Komolačke doline za karakteristične mjesece u godini

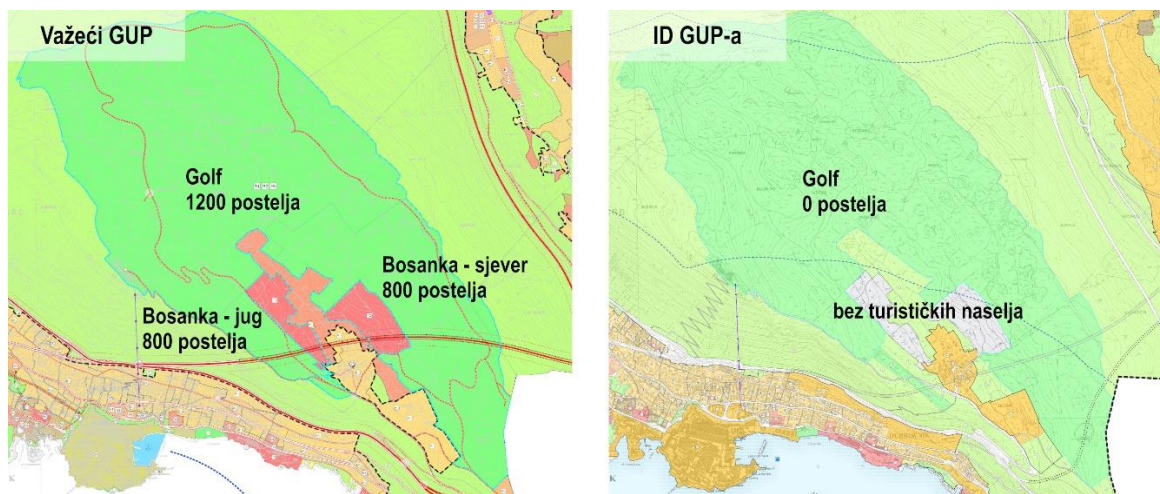


Slika 21. Južni dio Komolačke doline - područje planske urbanizacije (izvor: Grad Dubrovnik)

Srđ – zelena jezgra grada

Koncept kružnog grada podrazumijeva razvoj grada oko **zelene jezgre – Srđa**. Srđ je ovim izmjenama i dopunama GUP-a **namijenjen sportu i rekreaciji građana**. Stoga se na području Srđa **ne planiraju smještajni kapaciteti**:

- ukida se mogućnost planiranja smještajnih kapaciteta unutar površine golfa
- ne planiraju se dva turistička naselja (T2) - GUP je preuzeo obuhvate rezervacije prostora određene PPUG-om za zone Bosanka sjever i Bosanka jug planirane PPDNŽ-om, za koje PPUG-om nije definirana namjena.



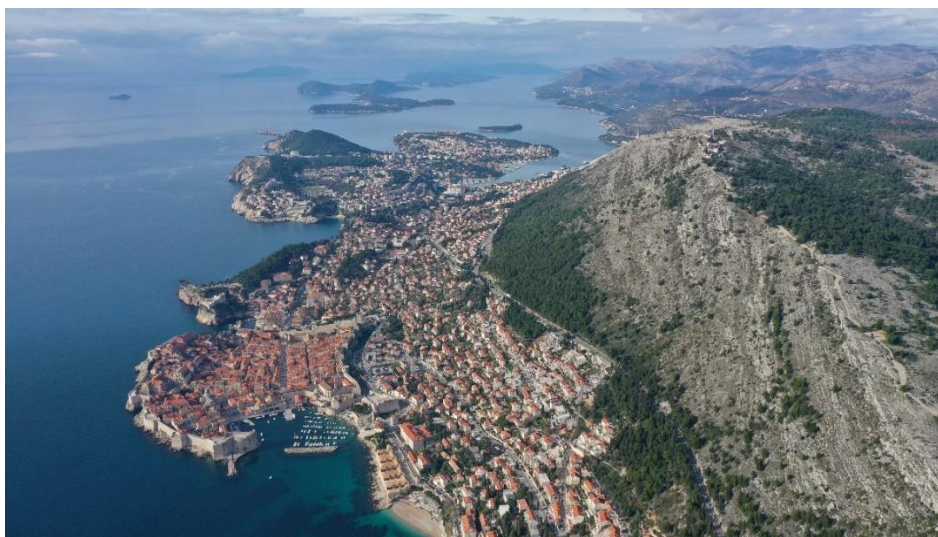
Slika 22. Usporedba mogućnosti na području Srđa u ID GUP-a u odnosu na važeći GUP

Područje Srđa detaljno će se planirati kroz postupak izrade i donošenje **novog urbanističkog plana uređenja** prema sljedećim **smjernicama**:

- planirana namjena prostora je sportsko-rekreacijski centar, koji zajedno sa okolnim zaštitnim zelenim površinama, GUP-om razgraničenim kao područje Srđa – zelena jezgra grada (Zj), predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu namijenjenu sportu i rekreaciji građana
- UPU-om je moguće planirati razne oblika javnih sportsko-rekreacijskih površina i sadržaja (zatvorene i natkrivene sportske građevine, otvorene terene i igrališta za sport i rekreaciju te prateće građevine)
- preispitati mogućnost smještaja golf igrališta s tim da:
- nije moguće planirati smještajne građevine
- najmanje 60% površine tog građevinskog područja mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- vodu za potrebe golfa (voda za potrebe navodnjavanja i rada za potrebe javne vodoopskrbe) osigurava Vodovod Dubrovnik d.o.o. iz vodozahvata Ombla i to u okviru količina koje su im odobrene Ugovorom o koncesiji. U tu svrhu potrebno je izraditi cjevovod od izvora do nove crpne stanice, tlačni cjevovod od nove crpne stanice do platoa Srđ te objekte za akumuliranje vode (vodospreme, umjetna jezera, akumulacije i sl.)
- potrebno je zaštititi postojeći kanal sa ukopanim vodospremama u hidrotehničkom tunelu "Srđ" (osigurati vodonepropusnost kanala kroz sanaciju ili zacjevljenje) i po potrebi sanirati oblogu tunela. Sve predviđene zahvate potrebno je izvesti uz preciznu koordinaciju i odobrenje Vodovoda Dubrovnik d.o.o.
- sustav odvodnje treba imati vlastiti sustav za pročišćavanje naprednog stupnja pročišćavanja s ponovnom upotrebom pročišćene vode za navodnjavanje golf terena. Također je pitanje fekalne i atmosfere odvodnje potrebno riješiti neovisno o sustavu javne odvodnje Grada u obliku zatvorenog sustava
- faze izgradnje infrastrukture moraju pratiti faze izgradnje svih navedenih sadržaja i biti usklađene s posebnim propisima u smislu zaštite prirode i okoliša
- plansko rješenje treba uvažavati smjernice „Krajobrazne studije za administrativno područje Grada Dubrovnika“ (lipanj 2022.) kako bi se osigurao održiv razvoj s primjenom mjera zaštite krajobraza i vizualnih vrijednosti



- izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima te vrhovima, jer to narušava krajobraznu sliku
- planirana izgradnja na platou Srđa ne smije narušiti prirodni krajobraz u vizurama cjeline povijesne jezgre Dubrovnika i njene neposredne okoline, odnosno ne smije biti vidljiva iz prostora obuhvaćenog zaštitom
- područje se uređuje tako da ni jedna građevina ne naruši prirodni krajobraz Srđa prema užem gradskom području, tj. ne smije biti vidljiva s obalne strane Grada
- na dijelu građevinskog područja koje se nalazi unutar Kontaktne zone svjetskog dobra (Prirodni krajobraz padina Srđa - iznad Jadranske magistrale) prikazane na kartografskom prikazu 4.2. „Područja posebnih uvjeta korištenja - Graditeljska baština“, nije dopuštena nova gradnja (negradivi dio)
- radi dobivanja što kvalitetnijeg rješenja, obavezna je provedba javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja za odabir stručnog rješenja, koje predstavlja stručnu podlogu za izradu UPU-a.



Slika 23. Pogled na plato i padine Srđa s jugoistoka (izvor: Grad Dubrovnik)

3.1.2 Kratkoročni razvoj – nove zone stanovanja

S obzirom na činjenicu da je **stvaranje novog predgrađa u Komolačkoj dolini dugoročni proces**, koji zahtjeva niz kompleksnih predradnji koje podrazumijevaju duži vremenski period, PPUG-om i GUP-om planirane su i površine za **nove dijelove grada**, koje su znatno manje u odnosu na građevinsko područje u Komolačkoj dolini, ali se **moгу realizirati u neposrednoj budućnosti**. To je posebno bitno u kontekstu rješavanja stambenog pitanja građana, odnosno **realizacije zona priuštivog stanovanja**.

1) GORNJA SELA (izvan GUP-a)

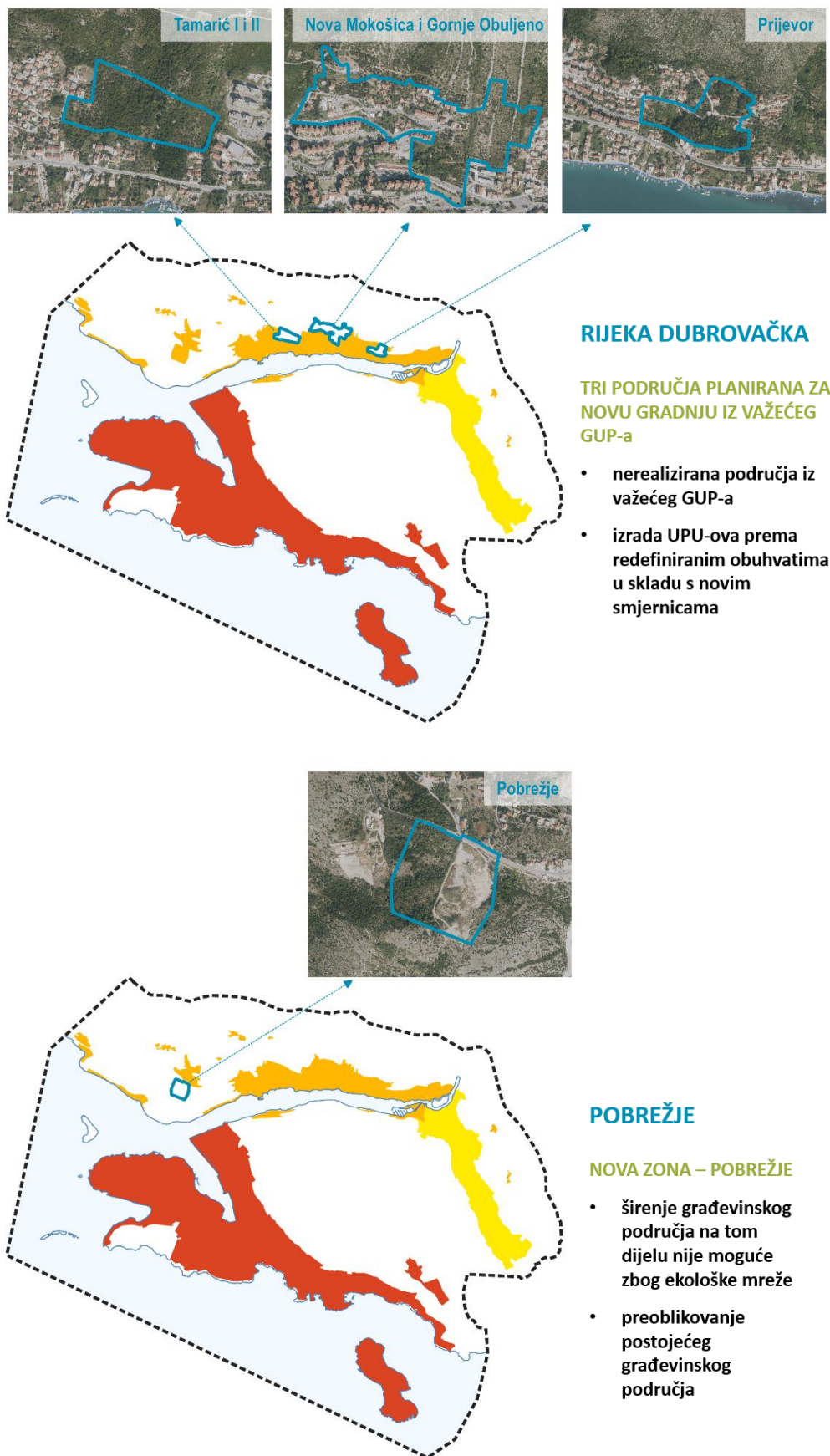
PPUG-om je planirana revitalizacija Gornjih sela, no širenje građevinskih područja u smislu značajnih površina za novu gradnju dosta je ograničeno uzimajući u obzir smjernice Krajobrazne studije, kao i zakonske limite proširenja.

2) RIJEKA DUBROVAČKA

Dovršetak zona koje su planirane i važećim GUP-om, a koje bi se trebale realizirati u skladu s novim smjernicama za izradu urbanističkih planova uređenja - prema ovim izmjenama i dopunama GUP-a. To su neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja - Tamarić, Nova Mokošica i Gornje Obuljeno te Prijedor.

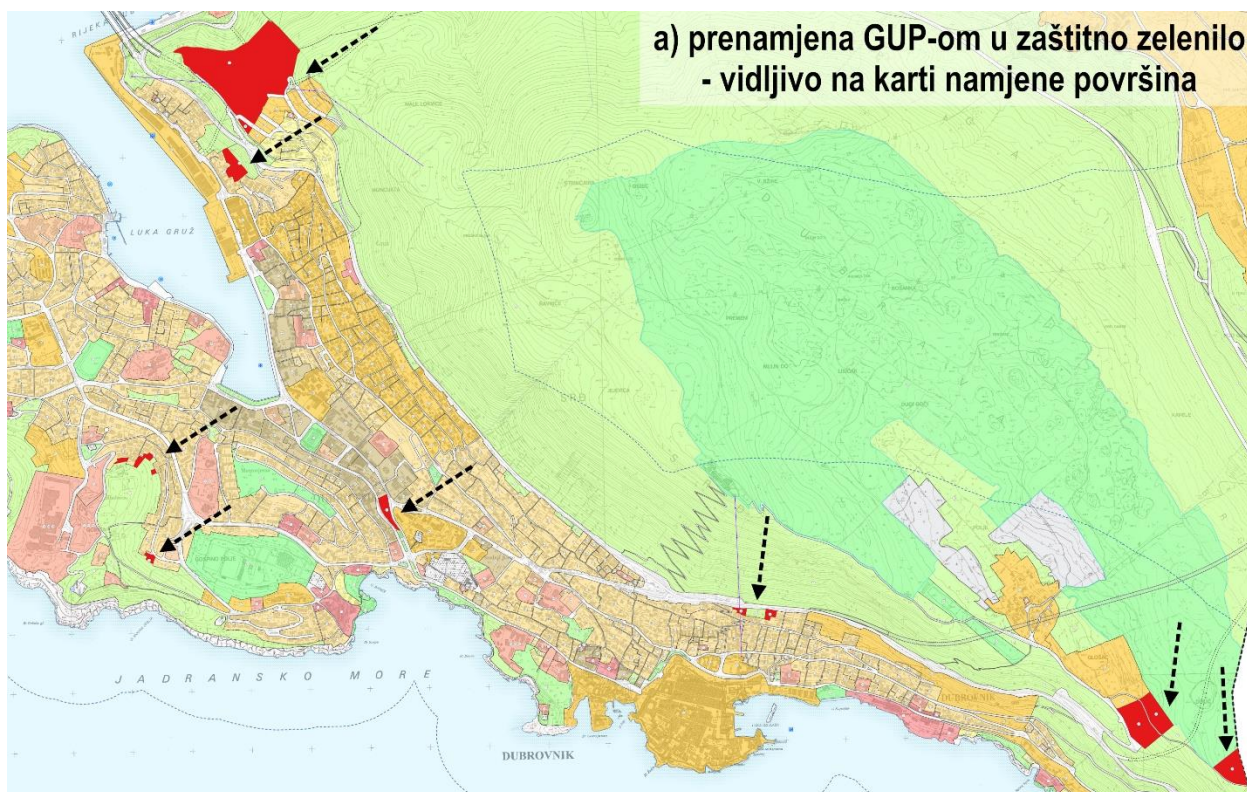
3) POBREŽJE

Na prostoru Pobrežja mogućnosti su ograničene s obzirom na područje ekološke mreže, ali je postojeće građevinsko područje preoblikovano, kako bi se osigurala površina za realizaciju novog stambenog naselja za mlade obitelji i medicinske djelatnike.



Slika 24. Prikaz područja za realizaciju novih dijelova grada – kratkoročno

Osim **postroženih uvjeta vezanih za rekonstrukciju i novu gradnju**, ovim se izmjenama i dopunama GUP-a na temelju Konzervatorske podloge **na određenim područjima ukinula mogućnost gradnje** – na područjima na kojima se neposredno provodi GUP – određivanjem zelene površine na karti namjene, a na područjima obavezne izrade urbanističkog plana uređenja - kroz smjernice za izradu tih planova.



Slika 26. *Ukidanje mogućnosti gradnje unutar kontaktne zone SD – neposrednom provedbom GUP-a*



Slika 27. *Ukidanje mogućnosti gradnje unutar kontaktne zone SD – posredno*

3.3 STRATEŠKA I PROVEDBENA RAZINA PLANIRANJA

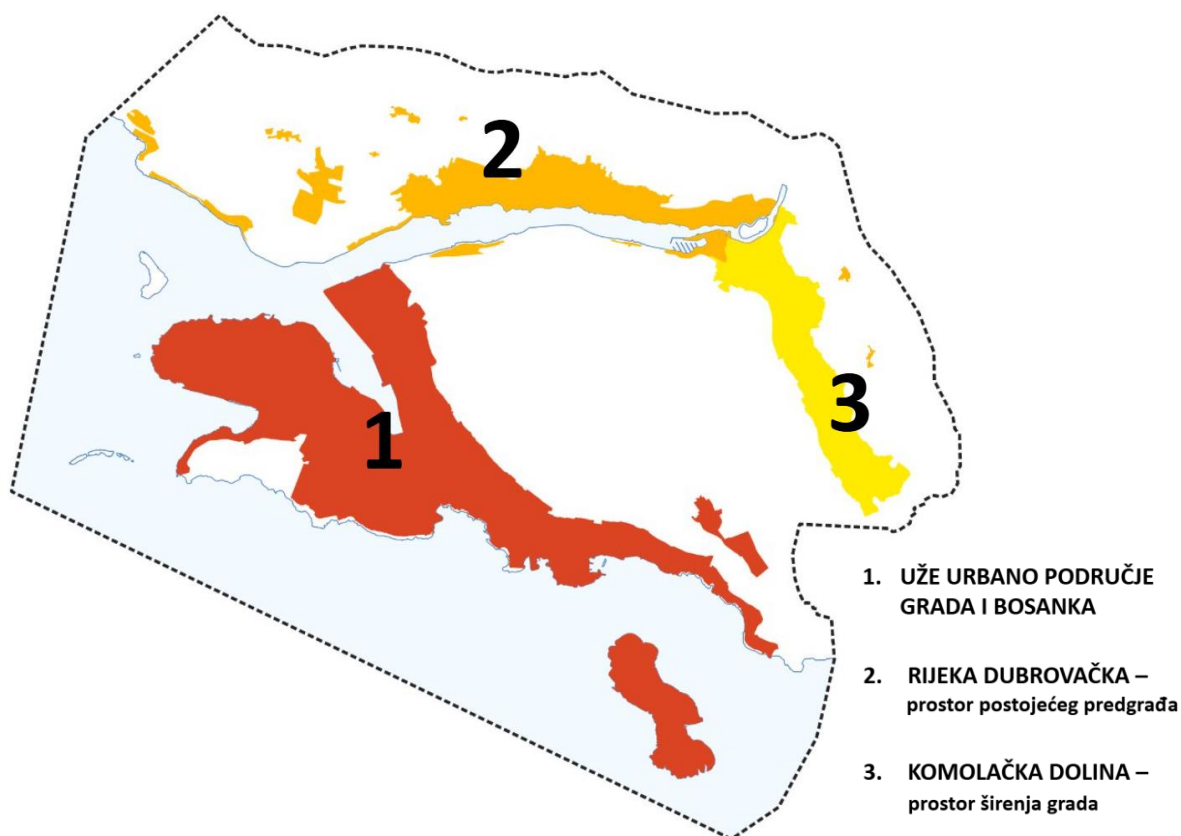
Ovim su izmjenama i dopunama GUP-a **sustavno i jasno razdvojena područja** na kojima se **neposredno provodi GUP** u odnosu na područja za čiju realizaciju je **potrebna izrada detaljnijeg plana - UPU-a**.

Za sva područja na kojima će se neposredno provoditi GUP, propisani su detaljni **uvjeti provedbe**, a za područja na kojima će se izrađivati urbanistički planovi uređenja, dane su samo **smjernice** za izradu tih planova, koje su svojevrsna uputa izrađivaču UPU-a, ali i nositelju izrade, kakvo plansko rješenje se očekuje.

3.3.1 Urbana pravila i područja primjene urbanih pravila

U skladu s osnovnom koncepcijom razvoja grada te uz primjenu načela jasnog razdvajanja područja neposredne provedbe od područja obuhvata obavezne izrade urbanističkih planova uređenja, ovim su izmjenama i dopunama za **tri osnovne prostorne podcjeline** unutar urbanog područja Grada (1. Uže urbano područje Grada i Bosanka, 2. Rijeka dubrovačka i 3. Komolačka dolina) **definirana urbana pravila** te su određeni **dijelovi tih područja - područja primjene urbanih pravila**. Ukupno je određeno **85 područja**.

Urbanim pravilima su za svako pojedino područje definirani **uvjeti za neposrednu provedbu GUP-a** ili **smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja (UPU-ova)**, ovisno o tome je li riječ o području na kojem se neposredno provodi GUP ili pak o području za koje se izrađuje urbanistički plan uređenja.



Slika 28. Prikaz prostornih podcjelina



Definirana su sljedeća urbana pravila i područja njihove primjene:

1. UŽE URBANO PODRUČJE GRADA I BOSANKA

1.1. Zaštita, uređenje i urbana obnova područja svjetskog dobra

1.1.1. Stari grad

1.1.2. Lokrum

1.2. Zaštita uređenje i urbani razvoj kontaktnog područja svjetskog dobra i dijela okružja obuhvaćenog konzervatorskom podlogom

1.2.1. Povijesno predgrađe - Vrtni grad - Pile i Konali (PZO 1.1.)

1.2.2. Povijesno predgrađe - Vrtni grad - Gornji Kono (PZO 1.2.)

1.2.3. Povijesno predgrađe - Vrtni grad - Ploče (PZO 1.3.)

1.2.4. Povijesno predgrađe - Iza Grada (PZO 2.1.)

1.2.5. Povijesno predgrađe - Ploče, javna i stambena izgradnja (PZO 2.2.)

1.2.6. Parkovni predjel Pila i Boninova, javna i stambena izgradnja (PZO 3.1.)

1.2.7. Park Baltazara Bogišića i zgrade javnog sadržaja (PZO 3.2.)

1.2.8. Moderni grad - Boninovo, vile u zelenilu (PZO 4.1.)

1.2.9. Moderni grad - Sv. Jakov, vile u zelenilu (PZO 4.2.)

1.2.10. Moderni grad - Gruž, vile u zelenilu (PZO 4.3.)

1.2.11. Moderni grad - Gimani, vile u zelenilu (PZO 4.4.)

1.2.12. Moderni grad - Gimani, vile u zelenilu (PZO 4.5.)

1.2.13. Hotelska izgradnja - Imperijal (PZO 5.1.)

1.2.14. Hotelska obalna izgradnja - Excelsior i Argentina (PZO 5.2.)

1.2.15. Hotelska obalna izgradnja - Villa Dubrovnik (PZO 5.3.)

1.2.16. Hotelska obalna izgradnja - Belvedere (PZO 5.4.)

1.2.17. Suvremena individualna izgradnja - Ploče (PZO 6.1.)

1.2.18. Suvremena individualna izgradnja - Gornji Kono (PZO 6.2.)

1.2.19. Suvremena individualna izgradnja - Gornji Kono (PZO 6.3.)

1.2.20. Suvremena individualna izgradnja Sv. Jakov (dio PZO 6.4.)

1.2.21. Sveti Jakov - neizgrađeni dio (dio PZO 6.4 i dio PZO 9.1.)

1.2.22. Povijesni predjel samostana Sv. Jakov (dio PZO 9.1)

1.2.23. Obalni predjel Sv. Jakov s reprezentativnom stambenom izgradnjom (PZO 8.1)

1.2.24. Obalni predjel Sv. Jakov sa stambenom izgradnjom (PZO 8.2)

1.2.25. Suvremena višestambena izgradnja - Ploče - Ul. Petra Krešimira IV. (PZO 7.1)

1.2.26. Suvremena višestambena izgradnja - Zlatni potok (PZO 7.2)

1.2.27. Suvremena višestambena izgradnja - Montovjerna (PZO 7.3)

1.2.28. Ploče - padine Srđa - ispod Jadranske magistrale (PZO 22.2)

1.2.29. Povijesni predjel Boninovo s grobljima (PZO 10.1)

1.2.30. Ulica dr. Ante Starčevića s izgradnjom stambene i javne namjene (PZO 11.1)

1.2.31. Stambena izgradnja uz ulice V. Nazora i A. Hebranga (PZO 12.1)

1.2.32. Stambena izgradnja uz Ulicu bana J. Jelačića (PZO 12.2)

1.2.33. Stambena izgradnja uz Ulicu bana J. Jelačića (PZO 12.3)

1.2.34. Područje mješovite namjene uz ulicu V. Nazora (PZO 13.1)

1.2.35. Poslovna zona Gruž (PZO dio 14.1)

1.2.36. Povijesni predjel Gruškog zaljeva - Gruž i Batala (PZO 15.1)

1.2.37. Područje preobrazbe Radeljević - Libertas (dio PZO 14.1 i dio PZO 15.1)

1.2.38. Gruški akvatorij (PZO 23.2 i 18.1 i dijelovi PZO 9.2, 15.1, 15.2, 17.1)

1.2.39. Suvremena višestambena izgradnja - Gruž (PZO 7.4)

1.2.40. Povijesni predjel naselja Kantafig (PZO 16.1)



- 1.2.41. Batahovina i neizgrađeni dio Nuncijate (PZO 9.2 i dio 20.2)
- 1.2.42. Nuncijata - Braniteljsko naselje (PZO dio 20.2)
- 1.2.43. Nuncijata - izgrađeni dio (PZO 20.1)
- 1.2.44. Gruž - stambena izgradnja iznad Ulice A. Hebranga (PZO 19.1)
- 1.2.45. Gimana (dio PZO 15.2)
- 1.2.46. Lučica Orsan, škole i stambene zgrade (PZO 17.1)
- 1.2.47. Suvremena individualna izgradnja - Lapad, Lazareti (PZO 6.5.)
- 1.2.48. Suvremena individualna izgradnja Montovijerna (PZO S.1, dio PZO S.6)
- 1.2.49. Suvremeno stambeno naselje Gorica (PZO S.2)
- 1.2.50. Suvremena višestambena i individualna izgradnja uz ulicu Iva Vojnovića (dio PZO S.3)
- 1.2.51. Površina mješovite namjene sjeverno od bolnice (dio PZO S.3)
- 1.2.52. Hotelska obalna izgradnja - Libertas (PZO S.4)
- 1.2.53. Opća bolnica Dubrovnik (PZO S.5)
- 1.2.54. Sportski centar Gospino polje (dio PZO S.6)
- 1.2.55. Područje Gorica - sjever (dio PZO S.6)
- 1.2.56. Selo Bosanka – izgrađeni dio (PZO 21.1)
- 1.2.57. Selo Bosanka – neizgrađeni dio (PZO 21.2)
- 1.2.58. Prirodni predjel Hladnice i Gorice Sv. Vlaha (PZO S.7)

1.3. Zaštita uređenje i urbani razvoj užeg urbanog područja izvan kontaktne zone svjetskog dobra

- 1.3.1. Turističko područje Babin kuk
- 1.3.2. Solitudo (dio 2.11. i dio PZO 9.3)
- 1.3.3. Gruž, Lapad
- 1.3.4. Arena Lapad
- 1.3.5. Osnovna škola Lapad
- 1.3.6. Hladnica, Batala - sjeverno od Ul. I. Vojnovića
- 1.3.7. Montovjerna - zona društvene namjene (škola, vrtić, studentski dom)
- 1.3.8. Montovjerna - zona mješovite namjene uz Ulicu V. Mačeka
- 1.3.9. Uvala Lapad i Zvonimirova ulica
- 1.3.10. Područje preobrazbe značajnog gradskog prostora (širi prostor „DOC“-a)
- 1.3.11. Mješovita zona Babin kuk
- 1.3.12. Zona preobrazbe mješovite namjene - Babin kuk

2. RIJEKA DUBROVAČKA - PROSTOR POSTOJEĆEG PREDGRADA

2.1. Zaštita, uređenje i urbani razvoj pretežito izgrađene strukture

- 2.1.1. Mokošica i Nova Mokošica - pretežno izgrađeno područje mješovite namjene
- 2.1.2. Prostor južno od prometnice - Ul. uz Jadransku cestu, Ul. uz Magistralu, Ul. Prijewoj Donji i Rožat Gornji
- 2.1.3. Obalni dio Rijeke dubrovačke sa pripadajućim akvatorijem
- 2.1.4. Ambijentalne cjeline i ruralni sklopovi - Petrovo selo, Dračevo Selo, Prijewoj gornji, Knežica i ostali izdvojeni dijelovi naselja
- 2.1.5. Pobrežje

2.2. Nova regulacija na neizgrađenom prostoru pretežito stambenih zona

- 2.2.1. Tamarić I i II
- 2.2.2. Nova Mokošica i Gornje Obuljeno
- 2.2.3. Prijewoj
- 2.2.4. Pobrežje

2.3. Urbana sanacija

- 2.3.1. Stara Mokošica



2.4. **Zaštita, uređenje i urbani razvoj rubnih prostora niske stambene izgradnje**

2.4.1. Štikovica i Lozica

2.4.2. Sustjepan, Čajkovići i Draginje

3. **KOMOLAČKA DOLINA - PROSTOR ŠIRENJA GRADA**

3.1. **Preobrazba postojeće izgrađene strukture i nova regulacija na neizgrađenom prostoru**

3.1.1. Komolac, Šumet

3.3.2 **Područja na kojima se neposredno provodi GUP**

Područja na kojima se neposredno provodi GUP su izgrađena područja koja **ne zahtijevaju transformaciju i/ili sanaciju postojeće strukture**, koja je **moгуće sagledati GUP-om** i za njih definirati sve potrebne uvjete za neposrednu provedbu.

Na područjima na kojima će se neposredno provoditi GUP-a unutar kontaktne zone svjetskog dobra, uvjeti za rekonstrukciju/gradnju definirani su u skladu sa smjernicama konzervatorske podloge.

3.3.3 **Područja posredne provedbe – obavezne izrade urbanističkog plana uređenja**

Obuhvati obavezne izrade urbanističkih planova uređenja odnose se na **područja za koja postoji zakonska obaveza izrade i donošenja tih planova** - za neuređene dijelove građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, za dijelove građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja koji su planirani za urbanu preobrazbu / sanaciju te za područje pomorskog dobra.

Obaveza izrade urbanističkog plana uređenja za područje svjetskog dobra određena je u skladu s Planom upravljanja, a podrazumijeva izradu UPU-a proširenog sadržaja, odnosno detaljnosti koja ima elemente nekadašnjeg detaljnog plana uređenja (detaljnost na razini prepoznavanja svake pojedine građevine / građevne čestice ove specifične urbane strukture).

S ciljem jasnog razdvajanja područja neposredne provedbe GUP-a od obuhvata obavezne izrade urbanističkih planova uređenja te kao doprinos razdvajanju ingerencija planova, ovim je izmjenama i dopunama GUP-a definirana mješovita namjena za posrednu provedbu (Mp). To je mješovita namjena koja nije određujuća, već osigurava određenu fleksibilnost rješenja budućeg UPU-a, ali u skladu sa smjernicama za njegovu izradu. Navedeno je u duhu novog Zakona i novog Pravilnika i time će se olakšati prenošenje planskih rješenja u novi sustav ePlanova, što će biti nužno učiniti slijedom zakonske obveze u narednom periodu.

Na područjima obuhvata obavezne izrade urbanističkih planova uređenja, gradi se u skladu s odredbama tih planova. Dakle, važeći UPU-ovi čiji su obuhvati i planska rješenja usklađeni sa smjernicama iz ovih izmjena i dopuna GUP-a, mogu se primjenjivati, dok se ostali važeći UPU-ovi trebaju uskladiti s novim GUP-om.

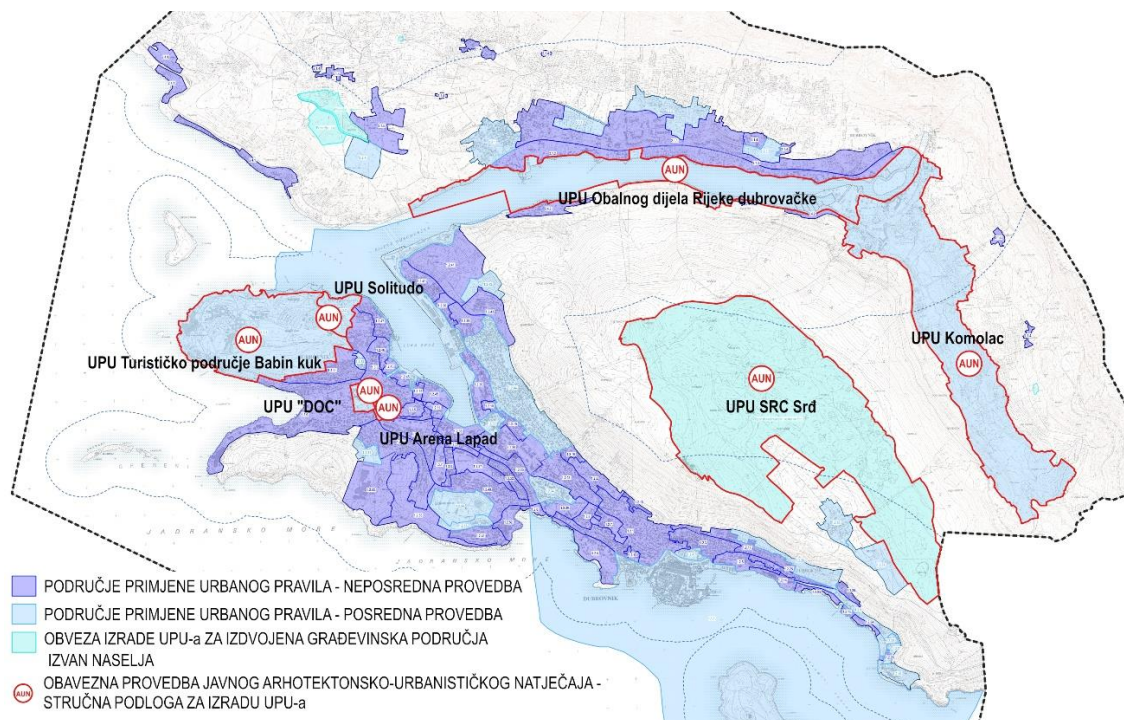


GUP-om je određena obavezna izrada urbanističkih planova uređenja za sljedeća područja:

OBAVEZNA IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA		
unutar naselja / građevinskog područja naselja		
podcjelina	urbano pravilo	područje primjene urbanog pravila
Uže urbano područje Grada i Bosanka	1.1. Zaštita, uređenje i urbana obnova područja svjetskog dobra	1.1.1. Stari grad
		1.1.2. Lokrum
	1.2. Zaštita, uređenje i urbani razvoj kontaktnog područja svjetskog dobra i dijela okruženja obuhvaćenog konzervatorskom podlogom	1.2.4. Povijesno predgrađe - Iza Grada
		1.2.9. Moderni grad – Sv. Jakov, vile u zelenilu
		1.2.16. Hotelska obalna izgradnja Belvedere
		1.2.21. Sveti Jakov - neizgrađeni dio
		1.2.22. Povijesni predjel samostana Sv. Jakov
		1.2.28. Ploče - padine Srđa - ispod Jadranske magistrale
		1.2.34. Područje mješovite namjene uz ulicu V. Nazora
		1.2.37. Područje preobrazbe Radeljević - Libertas
		1.2.38. Gruški akvatorij
		1.2.42. Nuncijata - Braniteljsko naselje
		1.2.44. Gruž - stambena izgradnja iznad Ulice A. Hebranga (PZO 19.1)
		1.2.51. Površina mješovite namjene sjeverno od bolnice
	1.2.54. Sportski centar Gospino polje	
	1.2.55. Područje Gorica - sjever	
	1.2.56. Selo Bosanka – izgrađeni dio	
	1.2.57. Selo Bosanka – neizgrađeni dio	
	1.3. Zaštita, uređenje i urbani razvoj užeg urbanog područja izvan kontaktne zone svjetskog dobra	1.3.1. Turističko područje Babin kuk
1.3.2. Solitudo		
1.3.4. Arena Lapad		
1.3.10. Prostor preobrazbe značajnog gradskog prostora (širi prostor „DOC“-a)		
1.3.12. Zona preobrazbe mješovite namjene - Babin kuk		
Rijeka dubrovačka - prostor postojećeg predgrađa	2.1. Zaštita, uređenje i urbani razvoj pretežito izgrađene strukture	2.1.3. Obalni dio Rijeke dubrovačke sa pripadajućim akvatorijem
		2.2. Nova regulacija na neizgrađenom prostoru pretežito stambenih zona
	2.2.2. Nova Mokošica i Gornje Obuljeno	
	2.2.3. Prijedor	
2.3. Urbana sanacija	2.2.4. Pobrežje	
	2.3.1. Stara Mokošica	
Komolačka dolina - prostor širenja grada	3.1. Preobrazba postojeće izgrađene strukture i nova regulacija na neizgrađenom prostoru	3.1.1. Komolac, Šumet
izvan naselja - izdvojena građevinska područja izvan naselja		
namjena	vrsta /oznaka	naziv
sportsko-rekreacijska	R6	Sportsko-rekreacijski centar na Srđu
gospodarska - pretežito industrijska, pretežito zanatska	I1, I2	Pobrežje - sjever
gospodarska – pretežito industrijska, pretežito zanatska	I1, I2	Pobrežje - jug

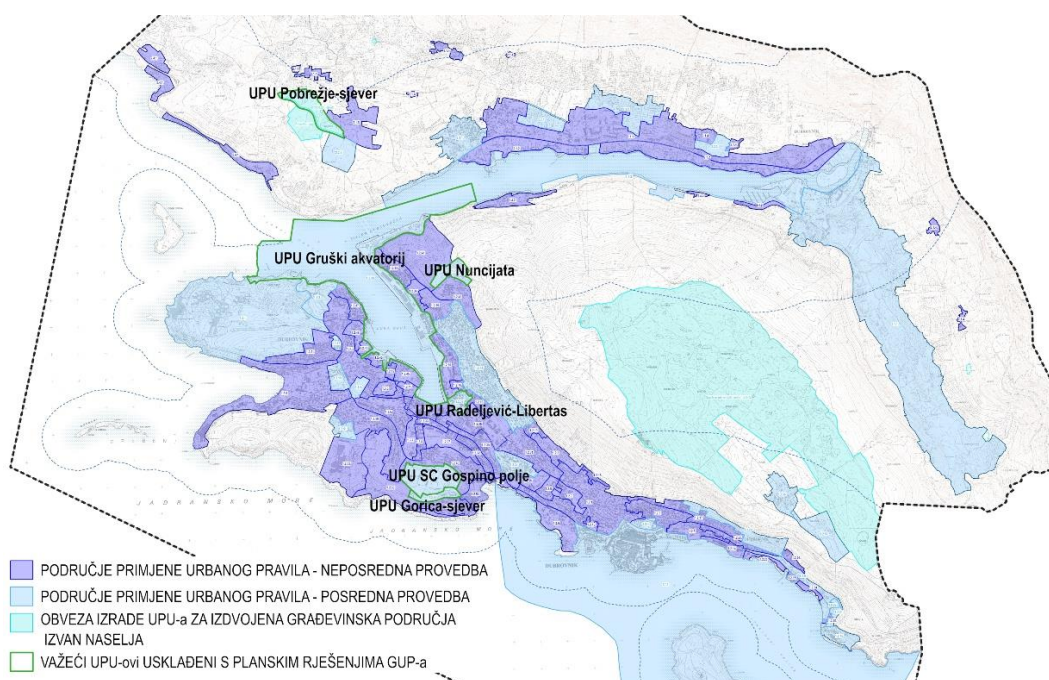
Do donošenja propisanih urbanističkih planova uređenja, na tim se područjima ne može izdati lokacijska dozvola i građevinska dozvola za građenje nove građevine, već su **isključivo mogući zahvati rekonstrukcije postojećih građevina**, navedeni u smjernicama za izradu UPU-a predmetnog područja.

Za šest posebno osjetljivih područja obuhvata obavezne izrade UPU-a, radi dobivanja što kvalitetnijeg rješenja, propisana je obavezna provedba **javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja** za odabir stručnog rješenja, koje postaje **stručna podloga za izradu UPU-a**.



Slika 29. Provedba GUP-a

Šest važećih UPU-ova usklađeni su s planskim rješenjima ovih izmjena i dopuna GUP-a, dok će ostale važeće UPU-ove trebati uskladiti s novim obuhvatima i smjernicama za izradu (izmjenu i dopunu) tih planova.



Slika 30. Provedba GUP-a - prikaz važećih UPU-ova usklađenih s planskim rješenjima GUP-a



3.4 ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

Iskaz namjena površina unutar građevinskog područja naselja u obuhvatu GUP-a dan je na način kojim je moguće kontrolirati optimalan odnos namjena unutar naselja – po grupama namjena: **stanovanje** unutar kojeg se planiraju i prateći sadržaji (škole, trgovine i dr.) kako bi zona bila funkcionalna, zatim **prometna mreža, zelene i rekreacijske površine, gospodarske i radne zone te javna i društvena namjena** koja obuhvaća upravu, kulturu, zdravstvo i visoko obrazovanje:

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO
STANOVANJE		457,33	46,29%
- stambena namjena	S	18,08	
- mješovita namjena	M1 ₁ , M1 ₂ , M1 ₃ , M1 ₄ , M1 ₅ , M2	283,91	
- javna i društvena namjena - predškolska i školska	D4	7,92	
- groblje		4,62	
- udio unutar mješovite namjene - posredna provedba (45%)	M _p	142,80	
PROMETNA MREŽA		193,94	19,63%
- javne prometne površine		114,24	
- površina infrastrukturnih sustava	IS	0,37	
- udio unutar mješovite namjene - posredna provedba (25%)	M _p	79,333	
ZELENE I REKREACIJSKE POVRŠINE		180,08	18,23%
- sportsko-rekreacijska namjena	R1, R2, R3, R4, R5, P _u	33,63	
- javne zelene površine	Z1, Z2	9,76	
- zaštitne zelene površine	Z, Zz	89,09	
- udio unutar mješovite namjene - posredna provedba (15%)	M _p	47,60	
GOSPODARSKE I RADNE ZONE		108,043	10,94%
- poslovna namjena	K1, K2, K3, K4	6,32	
- ugostiteljsko-turistička namjena	T1, T2	69,99	
- udio unutar mješovite namjene - posredna provedba (10%)	M _p	31,733	
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		48,65	4,92%
- upravna, socijalna, zdravstvena, predškolska i školska, visoko učilište, kultura, vjerska	D, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7	32,78	
- udio unutar mješovite namjene - posredna provedba (5%)	M _p	15,87	
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		988,04	100%

Iz prikazane tablice vidljivo je planskim rješenjem postignut optimalan odnos namjena unutar naselja. **Stanovanje** je dominantna namjena i zauzima približno **46%** gradskog područja (građevinskog područja naselja). **Prometna mreža** zauzima približno **20%** površine, dok **zelene i rekreacijske površine** čine oko **18 %** urbanog prostora. **Gospodarske i radne zone** zauzimaju oko **10%** površine, a **javna i društvena namjena** obuhvaća oko **5%** površine naselja.

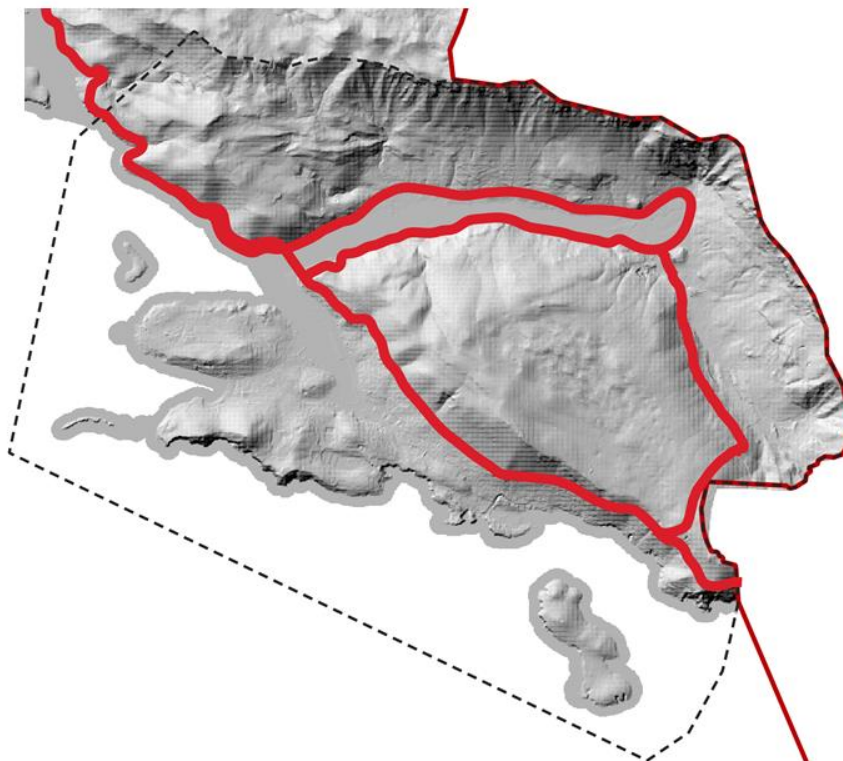


3.5 PROMETNI SUSTAV

3.5.1 Cestovni promet - koncept

Predloženi **koncept kružnog grada** podrazumijeva **učinkovito prometno povezivanje Komolačke doline s Gradom**. Preduvjet za navedeno je **izgradnja tunela**, odnosno ostvarivanje kolne veze jugoistoka Komolačke doline s Gradom, u funkciji gradskog, a ne tranzitnog prometa.

Planirana **kružna prometna veza**, koja bi bila **namijenjena gradskom - lokalnom prometu**, uključuje dionice Jadranske turističke ceste, prometnicu na području Rijeke dubrovačke, te spoj Komolac -Šumet sa tunelom prema Jadranskoj turističkoj cesti na području Ploča.



Slika 31. Shematski prikaz planirane kružne veze gradskog prometa

Učinkovito prometno povezivanje prije svega znači uspostavu **pouzdanog javnog prijevoza**, za što je preduvjet rasterećenje gužvi na dijelovima grada gdje su gužve danas učestale i očekivane. No navedeno, na području izgrađene gradske strukture i vrlo ograničenih prostornih resursa, nije moguće riješiti gradnjom novih prometnih pravaca pa čak ni proširenjem postojećih prometnica.

Naime, na užem području grada ne postoje prostorne mogućnosti za značajnu dodatnu izgradnju prometne/ulične mreže. Također, prethodnom analizom utvrđeno je da su koridori, koji su prostornim planovima predviđeni za proširenje, u dobrom dijelu neizvedivi bez rušenja postojeće izgradnje, što nije realno za očekivati. U tom smislu, potrebno je smanjiti volumen motornog prometa na uličnoj mreži na način da se **promet u mirovanju koji koristi površine prometnica izmjesti u parkirališne / garažne građevine** te da se oslobodi dodatna površina kolnika koja bi se namijenila **izdvojenom kretanju javnog gradskog prijevoza**. Time bi se omogućilo kvalitetno odvijanje javnog gradskog prijevoza i podigla njegova „atraktivnost“ za širi krug korisnika, odnosno stimuliralo korisnike da ga više koriste. Posljedično bi se smanjio obujam motornog prometa te bi se izbjegla prometna zagušenja tijekom turističke sezone.



S tim ciljem se parkirališne/garažne građevine na području grada trebaju planirati u najvećoj mjeri za potrebe izmještanja prometa u mirovanju s kolnika prometnica, kako bi se podigla razina njihove usluge (realizacija kolne trake namijenjene javnom prijevozu), a ne da garaže budu novi generatori gužvi i zagušenja privlačenjem novog broja vozila. Stoga se na lokacijama garaža koje su definirane GUP-om prije svega treba planirati smještaj garaža za potrebe rješavanja parkiranih mjesta postojećih korisnika koji nemaju osigurana parkirno-garažna mjesta, već za parkiranje koriste površine prometnica.

Također, treba voditi računa o činjenici da se **planiranje novih sadržaja** na području Grada, **koji se ponašaju kao odredište/ishodište putovanja** (veći društveni i sportski sadržaji, smještajni kapaciteti i sl.), **mora uskladiti sa kapacitetima prometne mreže** na koju se priključuju. To se posebno odnosi na područje Lapada i Montovjerne.

Predloženi **"Park and Ride"** sustavi koji su kvalitetno povezani na mrežu javnog prijevoza bi trebali značajno smanjiti zagušenost prometne mreže središta grada, najvećeg odredišta / ishodišta putovanja na ovom području. Realizacijom lokacija na Pobrežju sa sjeverne strane te Dupca (Župa dubrovačka) sa južne strane, rasteretilo bi se uže urbano područje od osobnih automobila te bi se dao **značaj javnom gradskom prijevozu** čija se kvaliteta mora **dovesti na razinu dovoljno privlačnu korisnicima** (točnost dolazaka, učestalost polazaka, i sl.).

Preduvjet ovom rješenju je i realizacija **obilaznice grada** u obliku **brze ceste (veza Osojnik – Župa Dubrovačka)** u jednoj od dvije planirane varijante (preferirana prema PPUG-u je Varijanta 2 - sjevernim padinama Srđa), čime se sav **tranzitni promet izmiče s Jadranske turističke ceste** te ona **postaje dio gradske ulične mreže**.

3.5.2 Odabrani pristup planiranju ulične mreže

Nakon detaljne analize postojećeg stanja ulične mreže kojom je dokazano da se **prometnice nisu realizirale kao što je planirano važećim GUP-om**, a da se pritom **realizirao značajni broj građevina** (novih ili rekonstruiranih) čime se povećao broj korisnika /automobila, **Grad se opredijelio za novi pristup planiranju prometne mreže – tzv. pristup „B“⁴**.

Novi pristup planiranju prometne mreže podrazumijeva da se na dijelovima prometne mreže planski potvrdilo postojeće stanje, odnosno da je postojeća širina prometnica određena kao planirana i/ili pak pojedini dijelovi prometnica iz važećeg GUP-a nisu ni planirani. No, u skladu s tom širinom o(ne)mogućena je gradnja – ovisno o širini prometnice definirane su mogućnosti gradnje, odnosno planirana gustoća (broj stambenih/poslovnih jedinica).

Na područjima gdje se **neposredno** provodi GUP, sve prometnice ucrtane su u grafički dio GUP-a. Realizacija ucrtanih prometnica je izgledna, s tim kod pojedinih prometnica realizacija može biti teža, ali bitne su za prometni sustav i od njih se ne želi odustati. Isto tako, definirane planske širine prometnica su realne, ali također na pojedinim dijelovima realizacija može biti teža, ali je konkretno proširenje nužno.

Na područjima obuhvata **obavezne izrade UPU-a**, u grafičkom dijelu GUP-a ucrtane su samo prometnice koje se neće moći propitivati UPU-om, a u smjernicama se daje mogućnost planiranja ostalih prometnica.

⁴ Nositelju izrade i gradonačelniku su u siječnju 2025. prezentirana dva moguća pristupa planiranju prometne mreže „A“ i „B“. Pristup „A“ podrazumijeva zadržavanje standarda prometnica iz važećeg GUP-a (planiranje novih prometnica i proširenja postojećih bez obzira na postojeće stanje, odnosno težu realizaciju). Pristup „B“ podrazumijeva da se na dijelovima prometne mreže planski potvrdi postojeće stanje, ali da se u skladu s tom (postojećom) širinom definiraju mogućnosti gradnje.



Slika 32. Primjer nerealiziranog dijela prometne mreže iz važećeg GUP-a i realizirane gradnje zgrada

3.5.3 Javne garaže

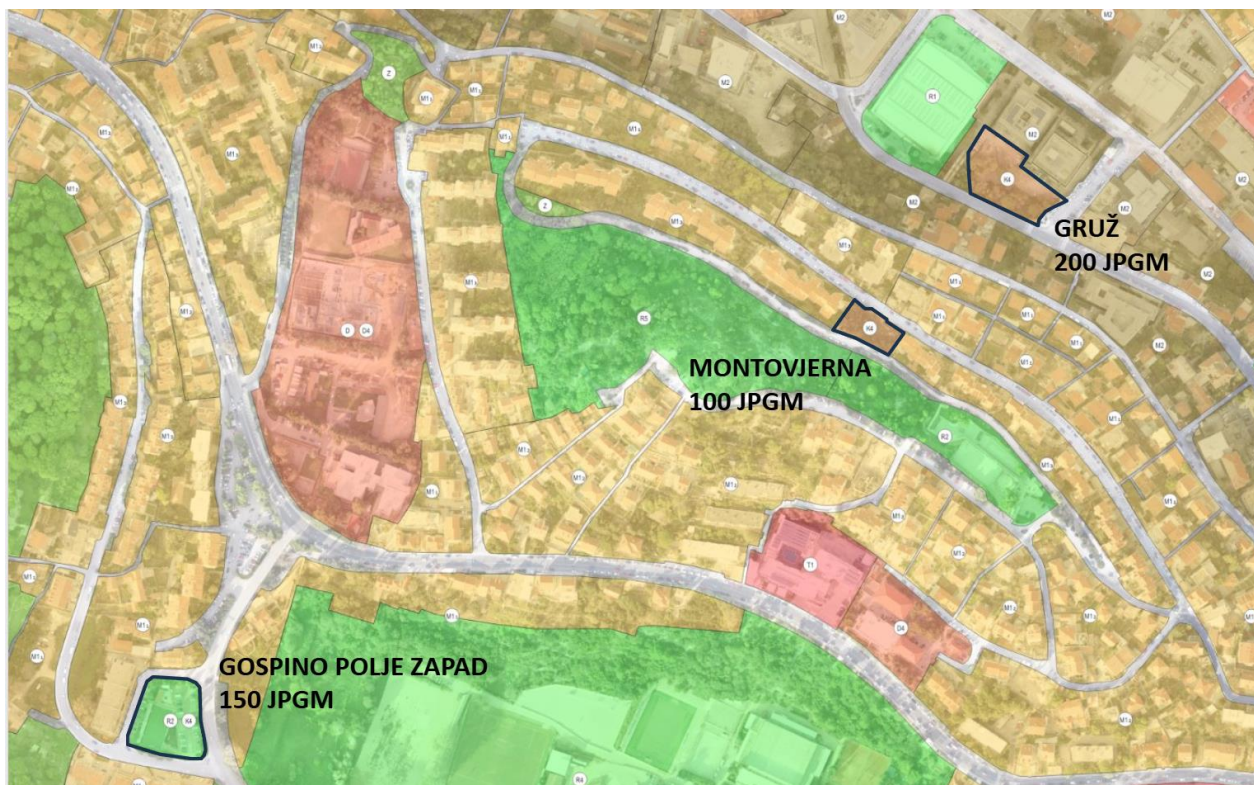
Ovim izmjenama i dopunama GUP-a definirano je **14 lokacija** javnih garaža, odnosno **garaža u kojima se uvjetuje realizacija** određenog broja **javnih parkirališno-garažnih mjesta**.

Pet lokacija javnih garaža su na područjima na kojima se neposredno provodi GUP, dok je preostalih 9 lokacija unutar područja obavezne izrade urbanističkih planova uređenja. Za područja obavezne izrade UPU-ova je u smjernicama za izradu svakog pojedinog UPU-a navedeno da je potrebno planski osigurati, tj. razgraničiti (bilo gdje unutar područja obuhvata) jednu ili više površina za smještaj potrebnog broja javnih PGM, i to unutar jednonamjenske građevine - garaže ili višenamjenske građevine s garažom.

Kapaciteti koji su propisani odnose se na javna parkirališno-garažna mjesta, odnosno građevina mora osigurati taj broj mjesta za javne potrebe, u koji se ne uračunavaju potrebe za promet u mirovanju osnovne namjene građevine (npr. poslovna namjena).



Od pet lokacija garaža koje su na područjima gdje se neposredno provodi GUP, tri se odnose na **planirane** javne garaže koje će se realizirati **neposrednom** provedbom GUP-a.



Površine unutar kojih postoji obaveza realizacije propisanog broja javnih PGM (dvije su postojeće) neposrednom provedbom GUP-a:

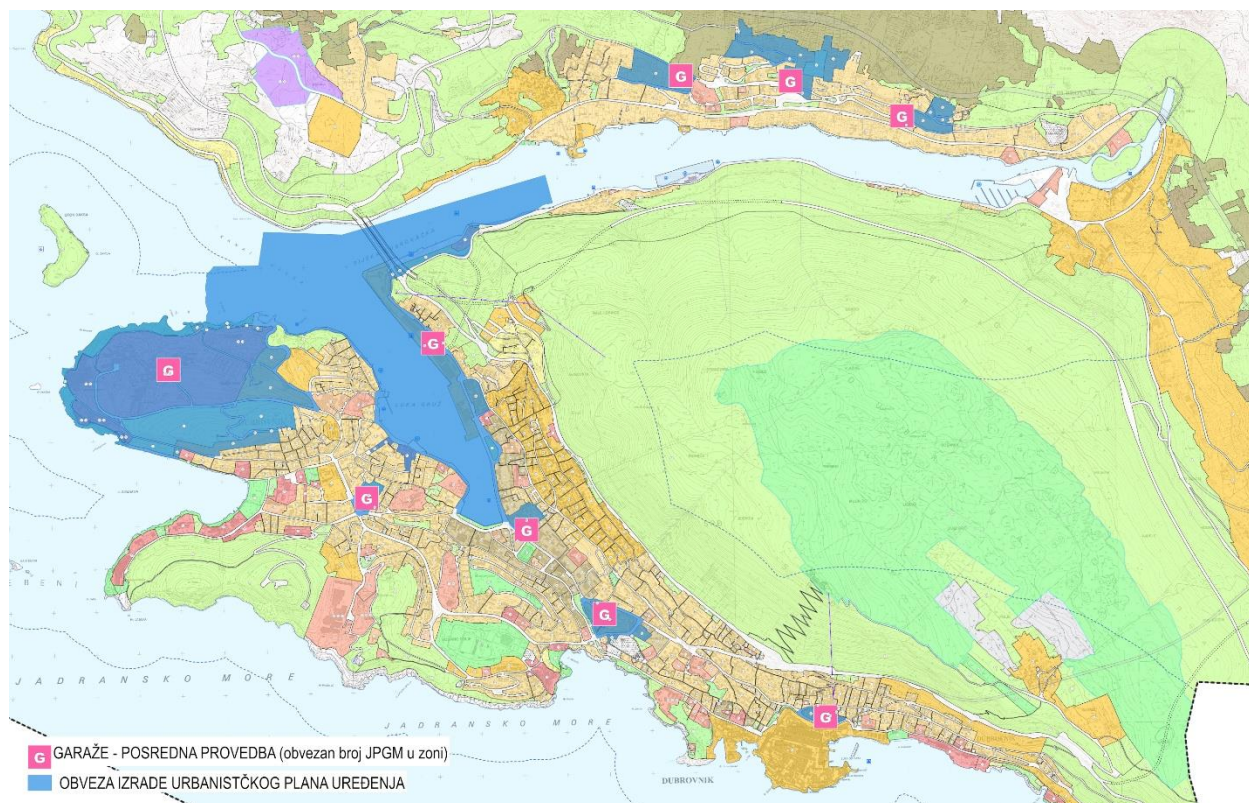
BR.	NAZIV	BR. JPGM	PODRUČJE	BR.PODRUČJA	PROVEDBA
1.	Ilijina glavica	700 JPGM	Park Baltazara Bogišića i zgrade javnog sadržaja	1.2.7.	neposredna
2.	Montovjerna	100 JPGM	Suvremena višestambena izgradnja - Montovjerna	1.2.27.	neposredna
3.	Gospino polje zapad	150 JPGM	Suvremena višestambena individualna izgradnja uz ulicu Iva Vojnovića	1.2.50.	neposredna
4.	Gruž	200 JPGM	Poslovna zona Gruž	1.2.35.	neposredna
5.	Lapad	200 JPGM	Uvala Lapad i Zvonimirova ulica	1.3.9.	neposredna

planirane

Slika 33. Javne garaže na područjima neposredne provedbe GUP-a



Unutar područja obuhvata obavezne izrade 9 urbanističkih planova uređenja, na lokacijama od „Iza Grada“ na jugoistoku do Prijedora na sjeveroistoku, obvezuje se planiranje garaža s određenim brojem javnih parkirališno-garažnih mjesta.



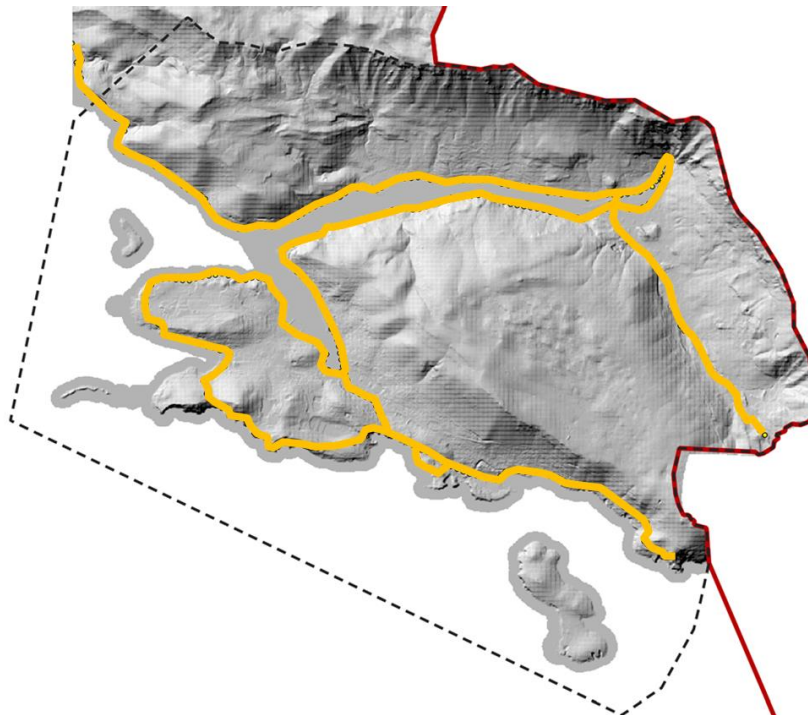
područja obavezne izrade obuhvata UPU-a unutar kojih se obvezuje planiranje garaža s određenim brojem javnih PGM

BR.	NAZIV	BR. JPGM	PODRUCJE	BR. PODR UČJA	PROVEDBA
1.	Vladimira Nazora	200 JPGM	Područje mješovite namjene uz ulicu V. Nazora	1.2.34.	posredna
2.	Centar iza Grada	600 JPGM	Povijesno predgrađe - Iza Grada	1.2.4.	posredna
3.	Radeljević-Libertas	200 JPGM	Područje preobrazbe Radeljević - Libertas	1.2.37.	posredna
4.	Prijedor	150 JPGM	Prijedor	2.2.3.	posredna
5.	Nova Mokošica i Gornje Obuljeno	200 JPGM	Nova Mokošica i Gornje Obuljeno	2.2.2.	posredna
6.	Tamarić	200 JPGM	Tamarić I i II	2.2.1.	posredna
7.	Gruž	200 JPGM	Gruški akvatorij	1.2.38.	posredna
8.	Lapad stadion	100 JPGM	Arena Lapad	1.3.4.	posredna
9.	Babin kuk	200 JPGM	Turističko područje Babin kuk	1.3.1.	posredna

Slika 34. Javne garaže unutar područja obuhvata obavezne izrade UPU-a

3.5.4 Pješački promet

Pješačke površine na području grada nisu dovoljno razvijene zbog više razloga (topologija, postojeća izgrađenost i sl.). Kako bi se ljude stimuliralo da za kraće dionice ne koriste motorna prijevozna sredstva, pješačke površine potrebno je **proširiti te nadograditi novim pravcima**. Jedan od glavnih ciljeva je realizacija dužobalne šetnice, kako bi se omogućilo izdvojeno kretanje pješaka u kontinuitetu od Lozice do područja starog grada te dalje do Orsule (gdje za to postoje prostorne mogućnosti). Šetnicu je potrebno realizirati na način da se očuvaju elementi prirodne topografije, da se ne mijenja prirodna konfiguracija obalnog pojasa, već da se maksimalno očuvaju postojeće prirodne karakteristike obalne zone. Treba napomenuti da koncept dužobalne šetnice ne znači nužno šetnicu tik uz more na svim dijelovima, već se ona na dijelovima može realizirati i na višim kotama terena, sa spojevima na postojeće prometne površine.



Slika 35. Shematski prikaz planiranih glavnih pješačkih poteza

Dužobalna šetnica je ujedno važan **element zelene infrastrukture**, jer predstavlja **sustav** pješačkih površina i/ili biciklističkih staza, koji **na dijelovima prelazi** u područja planiranih **proširenih riva** (što se posebno odnosi na Gruž) te se **proširuje površinama uređenih kupališta** uz samu šetnicu (npr. na području Rijeke dubrovačke), uređenim i prirodnim **plažama te postojećim i planiranim javnim zelenim površinama (parkovima, park šumom, odmorištima, vrtovima, vidikovcima i sl**



Slika 36. Shematski prikaz planiranog sustava dužobalne šetnice

3.5.5 Pomorski promet

Sve **morske luke** i drugi zahvati na uređenju obale unutar obuhvata GUP-a, **grade se i uređuju na temelju urbanističkog plana uređenja**, s iznimkom ribarske luke u okviru luke otvorene za javni promet Sustjepan na lokaciji Shell, koja se uređuje i gradi neposrednom provedbom GUP-a.

Važno pitanje Izmjena i dopuna GUP-a je **osiguranje dostatnog broja komunalnih vezova**. Obaveza osiguranja komunalnih vezova dana je u smjernicama za izradu sljedećih urbanističkih planova uređenja:

1. UPU Obalni dio Rijeke dubrovačke sa pripadajućim akvatorijem

Potrebno je planirati površine komunalnih privezišta kao izdvojenih lučkih područja unutar luke otvorene za javni promet za privez plovila za potrebe stanovništva – preispitati mogućnosti za smještaj okvirnog broja 350 komunalnih vezova, odnosno maksimalnog mogućeg broja komunalnih vezova u odnosu na mogućnosti lokacije.

2. UPU Gruški akvatorij

Potrebno je planirati površine komunalnih privezišta kao izdvojenih lučkih područja unutar luke otvorene za javni promet, za privez plovila za potrebe stanovništva.

3. UPU Područja svjetskog dobra – Stari grad

Potrebno je planirati površine komunalnih privezišta kao izdvojenih lučkih područja unutar luke otvorene za javni promet, za privez plovila za potrebe stanovništva – navedeno uzeti u obzir kod definiranja granice morskog dijela obuhvata UPU-a.



Slika 37. Rijeka dubrovačka

3.6 ZAŠTITA PRIRODNE BAŠTINE

3.6.1 Zaštićeni dijelovi prirode

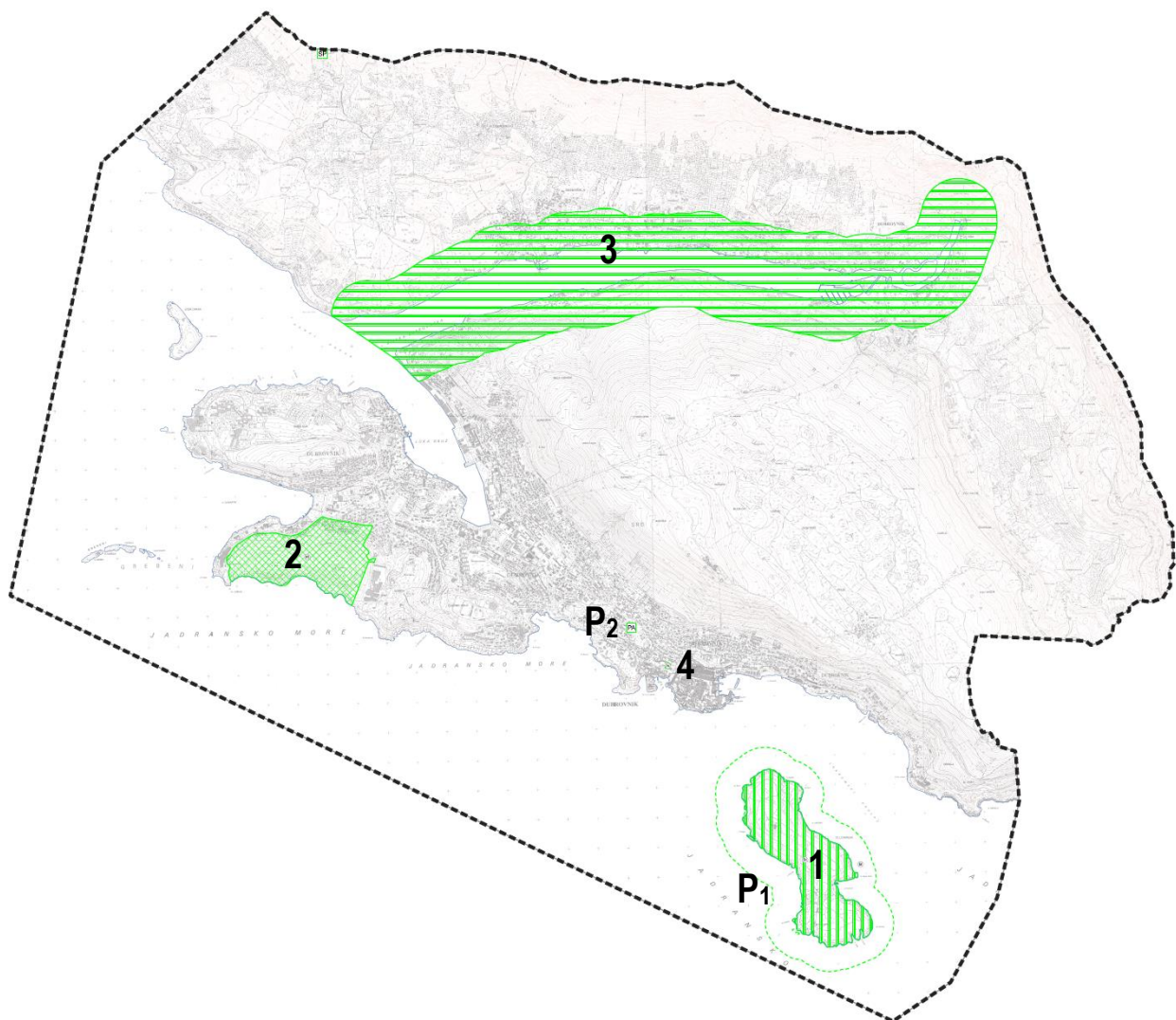
Zaštićene prirodne vrijednosti na području obuhvata GUP-a su:

1. Otok Lokrum, posebni rezervat šumske vegetacije,
2. Velika i Mala Petka, park-šuma,
3. Rijeka dubrovačka, značajni krajobraz,
4. Močiljska špilja – geomorfološki spomenik prirode
5. Platana na Brsaljama u Dubrovniku – spomenik parkovne arhitekture (pojedinačno stablo)

Na njih se primjenjuju mjere zaštite utvrđene Zakonom o zaštiti prirode i drugim posebnim zakonima.

GUP-om se predlaže dodatno vrednovati te ovisno o rezultatima eventualno zaštititi temeljem Zakona o zaštiti prirode potencijalno vrijedna područja:

- P₁ Posebni rezervat u moru – akvatorij otoka Lokruma
- P₂ Spomenik parkovne arhitekture - Kompleks vrtnog prostora Pile-Boninovo



Slika 38. Prikaz zaštićenih prirodnih vrijednosti na području obuhvata GUP-a



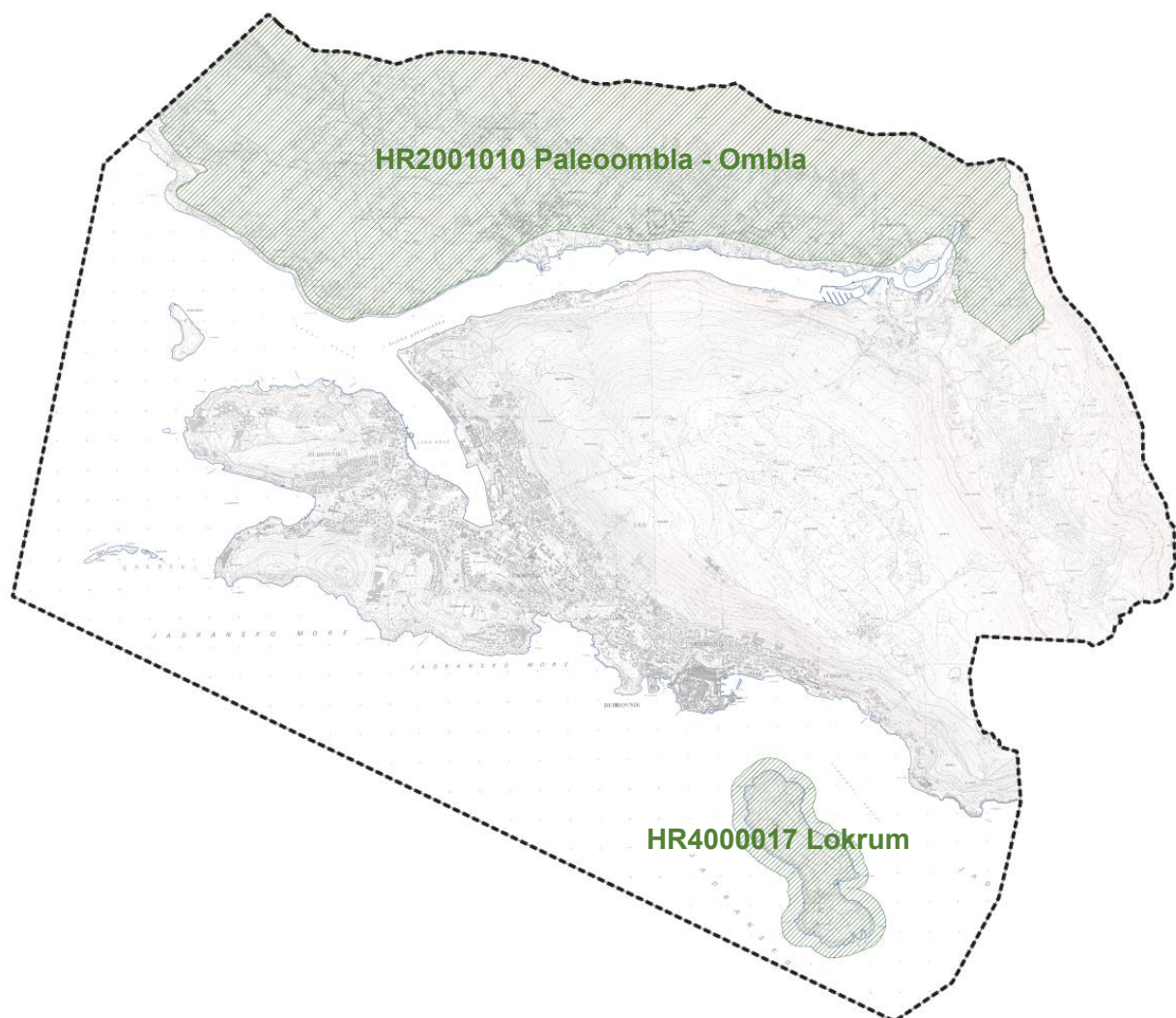
3.6.2 Područja ekološke mreže

Ekološka mreža Natura 2000 je koherentna europska ekološka mreža sastavljena od područja u kojima se nalaze prirodni stanišni tipovi i staništa divljih vrsta od interesa za Europsku uniju, a omogućuje očuvanje ili, kad je to potrebno, povrat u povoljno stanje očuvanja određenih prirodnih stanišnih tipova i staništa vrsta u njihovu prirodnom području rasprostranjenosti.

Ekološka mreža Republike Hrvatske, proglašena Uredbom o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19 i 119/23).

Sukladno mehanizmu EU Direktive o staništima, Zakon propisuje da se dijelovi ekološke mreže mogu štiti kao posebno zaštićena područja ili provedbom planova upravljanja, kao i kroz postupak ocjene prihvatljivosti za prirodu svakog ugrožavajućeg zahvata. Negativno ocijenjen zahvat može se odobriti samo u slučajevima prevladavajućeg javnog interesa i uz Zakonom utvrđene kompenzacijske uvjete.

Na području obuhvata GUP-a nalaze se područja očuvanja značajnog za vrste i stanišne tipove – POVS HR2001010 Paleoombla - Ombla i područje HR4000017 Lokrum

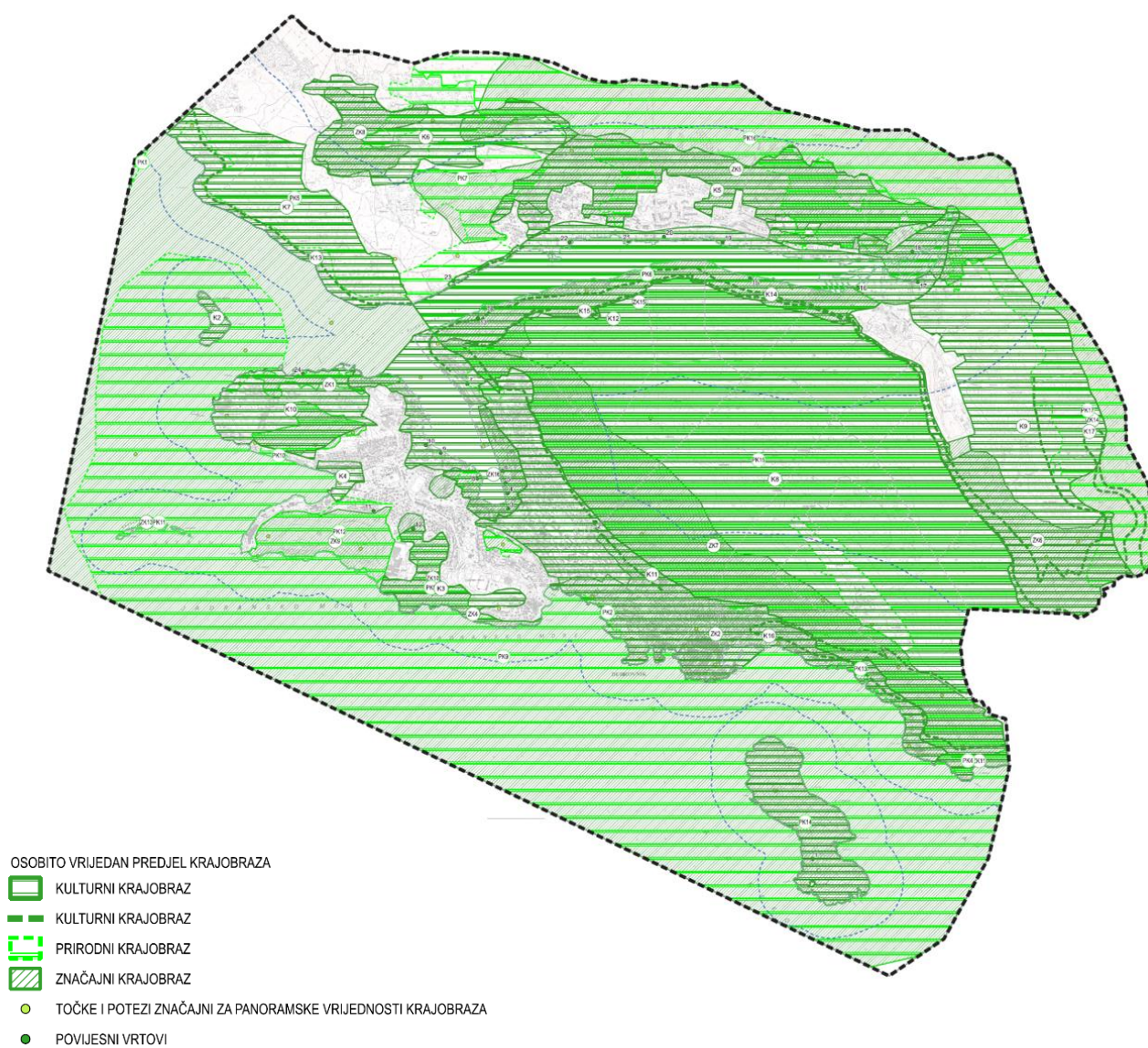


Slika 39. Prikaz područja ekološke mreže na području obuhvata GUP-a

3.6.3 Krajobraz

Područja posebnih ograničenja u korištenju prikazana su na karti broj: 4.3. Područja posebnih uvjeta korištenja - Krajobraz u mj. 1:10.000, i odnose se na sljedeće površine:

1. osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz
2. osobito vrijedan predjel - kulturni krajobraz
3. osobito vrijedan predjel – značajan / vizualno doživljajni krajobraz.



Slika 40. Prikaz osobito vrijednih predjela krajobraza na području obuhvata GUP-a



3.7 ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

3.7.1 Međunarodna zaštita – UNESCO WHS

Na području obuhvata GUP-a se prema UNESCO-voj listi svjetske baštine nalazi Stari grad Dubrovnik. **Područje svjetskog dobra** čine povijesna jezgra s gradskim zidinama, dio predjela Pila s tvrđavom Lovrijenac, kompleks Lazareti i tvrđava Revelin, otok Lokrum i pripadajući akvatorij.

Kontaktna (buffer) zona svjetskog dobra jest područje oko svjetskog dobra u kojemu sve promjene bitno utječu na prostorni, fizički i vizualni integritet. Obuhvaća povijesni urbani krajolik Dubrovnika, uključujući povijesne predjele Konale, Boninovo i Gruž zapadno od gradske jezgre, Ploče i Sv. Jakov istočno, vršnu zonu i južnu padinu Srđa te dijelove pripadajućeg mora. Za područje kontaktne zone izrađena je konzervatorska podloga (*Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu svjetskog dobra Starog grada Dubrovnika, Ministarstvo kulture i medija, rujan 2020. godine* - u nastavku: Konzervatorska podloga za kontaktnu zonu) koja predstavlja sintezu konzervatorske podloge i procjene utjecaja na baštinu, a izrađena je s ciljem da se integrira u GUP te potom provodi.

3.7.2 Nacionalna zaštita – Registar kulturnih dobara

Zaštićena i preventivno zaštićena kulturna dobra su nepokretna kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske u skladu s važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara:

- kulturno-povijesne cjeline
- pojedinačna kulturna dobra
- arheološka kulturna dobra
- kulturni krajolici.

Zaštićene kulturno-povijesne cjeline podrazumijevaju registrirane i preventivno zaštićene cjeline visoke spomeničke vrijednosti. Postupak zaštite usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti cjeline, njezina povijesnog i prostornog okoliša. Rekonstrukcija ili eventualna nova gradnja moguća je na osnovi istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

Na Povijesnu cjelinu grada Dubrovnika i njenu neposrednu okolinu upisanu u Registar kulturnih dobara RH, s obzirom na vrednovanje povijesne urbane strukture primjenjuju se stupnjevani režimi zaštite zona A, B i C:

- Zona A - potpuna zaštita povijesnih struktura
- Zona B – djelomična zaštita povijesnih struktura
- Zona C – ambijentalna zaštita.

Pojedinačno kulturno dobro obuhvaća registrirano i preventivno zaštićeno kulturno dobro s pripadajućom česticom i neposrednim kontaktnim prostorom. Postupak zaštite usmjeren je na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegova povijesnog i prostornog okoliša s mogućnošću rekonstrukcije na temelju prethodnih istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.

Arheološka kulturna dobra su područja i/ili lokaliteti na kojima su pronađeni materijalni ostatci starijih struktura. Postupak zaštite odnosi se na dokumentaciju te konzervaciju i prezentaciju ostataka kulturnog dobra, bez mogućnosti izgradnje.

Kulturni krajolik predstavlja krajolik ili njegov dio koji sadrži povijesno karakteristične strukture, koje svjedoče o čovjekovoj nazočnosti u prostoru. Postupak zaštite odnosi se na očuvanje krajobraznih, kulturnih, povijesnih, arheoloških i arhitektonskih vrijednosti dubrovačkog kraja.

3.7.3 Zaštita prostornim planovima šireg područja i više razine

Prostorni plan Dubrovačko - neretvanske županije definirao je područje okružja svjetske baštine (**setting**) kao neposredno i šire područje koje je dio, ili doprinosi značaju i jedinstvenosti spomenika, odnosno područje čije bi promjene ili razvoj mogli utjecati na vrijednost dobra svjetske baštine. Okružje (setting) uključuje ladanjski krajolik Rijeke

dubrovačke, fortifikacijski krajolik platoa Srđ, turistički krajolik Lapada i Babinog kuka te očuvanu prirodnu stjenovitu obalu i šumovite uzvisine predjela Montovjerne te Velike i Male Petke.

Prostorni plan uređenja Grada preuzeo je obveze međunarodne i nacionalne zaštite kao i obveze iz Prostornog plana Dubrovačko – neretvanske županije te je odredio da će se područje obuhvata kontaktne zone detaljnije sagledati GUP-om.

3.7.4 Zaštita ovim GUP-om

GUP je preuzeo obveze međunarodne i nacionalne zaštite, obaveze iz Prostornog plana Dubrovačko – neretvanske županije, kao i obveze iz Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika.

GUP je s ciljem institucionalne kontrole i zaštite odredio pravila za neposrednu provedbu, odnosno smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja:

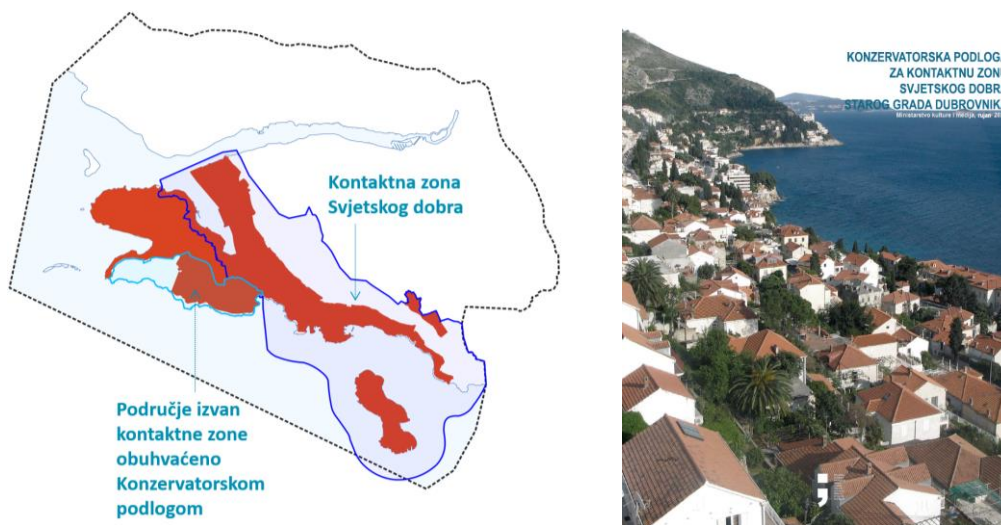
1. za zahvate na području kontaktne (buffer) zone u skladu s Konzervatorskom podlogom za kontaktnu zonu
2. za evidentirana kulturna dobra na čitavom području obuhvata GUP-a.

Evidentirana dobra štite se odredbama Plana. Sustav mjera zaštite evidentiranih dobara uvjetuje sljedeće:

- a. Očuvanje izvornih karakteristika dobra s ograničenim mogućnostima građevnih intervencija. Pri radovima na evidentiranom dobru prihvatljive su metode rekonstrukcije postojećih struktura, uz uvjet očuvanja njihovih dominantnih oblikovnih i konstruktivnih obilježja, tlocrtnih i visinskih gabarita te očuvanje krajobraznog karaktera okoliša (ukoliko je prisutan).
- b. Kod evidentiranih povijesnih graditeljskih sklopova potrebno je očuvati karakter gospodarskih i pomoćnih građevina, kao i svih karakterističnih elemenata (slog gradnje, vrsta pokrova, vrijedni elementi opreme, ogradni zidovi, suhozidi).
- c. Nije moguća zamjenska izgradnja.
- d. Evidentirane sakralne građevine obnavljaju se u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, uz očuvanje svih karakterističnih elemenata oblikovanja i opreme. Nalaže se očuvanje ogradnih zidova grobljanskih cjelina, povijesnih grobnica i grobnih ploča te krajobraznih elemenata uređenja grobljanskih prostora (visoko zelenilo, ozelenjene površine, podzidi).

Prije izrade projekta obnove (rekonstrukcije) evidentiranih dobara potrebno je izraditi Konzervatorski elaborat s ciljem ispravne valorizacije i detaljnih smjernica za obnovu.


Za **područje kontaktne (buffer) zone** i dijela izvan kontaktne zone, ali obuhvaćenog Konzervatorskom podlogom, GUP-om je određeno urbano pravilo **1.2. Zaštita uređenje i urbani razvoj kontaktnog područja svjetskog dobra i dijela okružja obuhvaćenog konzervatorskom podlogom**.

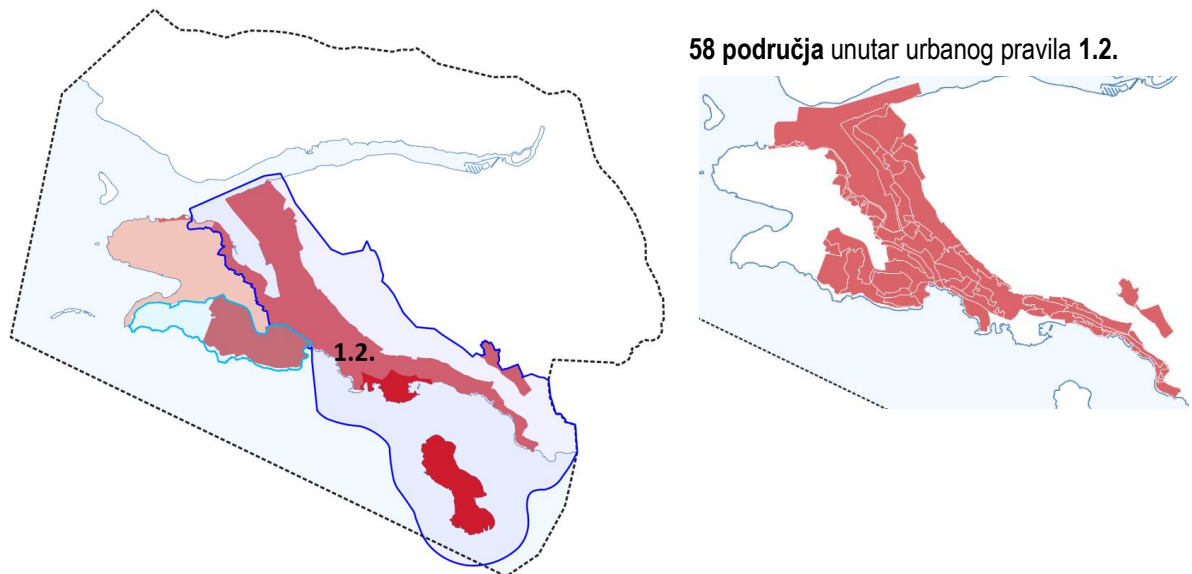


Slika 41. Prikaz kontaktne zone svjetskog dobra i područja obuhvaćenog Konzervatorskom podlogom

Područja primjene urbanog pravila 1.2. (1.2.1. – 1.2.58.) određena su na način da su se uvažavala područja zajedničkih urbanih, odnosno krajobraznih obilježja iz Konzervatorske podloge (PZO) te su za svako od područja primjene urbanog pravila 1.2. **definirana pravila provedbe / smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja** - na način da su **integrirane mjere i smjernice** za zahvate u prostoru **iz Konzervatorske podloge** za kontaktnu zonu.

1. UŽE URBANO PODRUČJE GRADA I BOSANKA_URBANA PRAVILA

-  1.2. Zaštita, uređenje i urbani razvoj kontaktnog područja svjetskog dobra i dijela okruženja obučanog konzervatorskom podlogom



Slika 42. Područja primjene urbanog pravila 1.2. u kojima su integrirane mjere i smjernice iz Konzervatorske podloge